

Document de travail

Le 18 octobre 2005

SCOT Provence Méditerranée

Secteur Ouest

Sud Sainte Baume
Sanary Bandol

Diagnostic de Secteur



Le présent document constitue le Diagnostic du Secteur Ouest. Il est le fruit des travaux engagés dans les commissions territoriales du Secteur Ouest qui se sont réunies le 26 novembre 2004, le 18 février 2005 et le 27 mai 2005.

Le Diagnostic du Secteur Ouest s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du SCOT Provence Méditerranée en permettant :

- d'identifier et prendre en compte les identités, les potentiels, projets, et ambitions du Secteur Ouest,
- d'analyser les dynamiques du secteur dans l'aire du SCOT pour identifier les convergences d'intérêt et les interdépendances entre territoires.

Cette démarche doit déboucher sur la réalisation du Projet du Secteur Ouest : définition des objectifs et des orientations propres au secteur, qui mettent en relief ses particularités et ses ambitions et qui, en parallèle, déclinent et précisent les stratégies et objectifs généraux du SCOT PM.



Sommaire



PARTIE I. Les caractéristiques

- Un vaste secteur à l'interface des agglomérations toulonnaise et marseillaise
- Un secteur façonné par plusieurs logiques de développement
- Une offre de transport en commun insuffisante et un déficit du maillage routier

p. 5

p. 6

p. 8

p. 12

PARTIE II. Les dynamiques de développement

- Une pression démographique ininterrompue
- Un parc de logements sous pression
- Une économie résidentielle et des atouts métropolitains
- Des projets qui peuvent changer la donne

p. 15

p. 16

p. 24

p. 28

p. 32

Partie III. Organisation de l'espace

- Un doublement des surfaces construites en 30 ans
- Des espaces agricoles emblématiques
- Des espaces naturels riches mais peu protégés
- Un espace littoral très sollicité
- Les espaces du développement urbain

p. 35

p. 36

p. 40

p. 44

p. 48

p. 50

Partie IV. Les enjeux

- Préservation et valorisation
- Développement
- Structuration

p. 55

p. 56

p. 58

p. 62



1



PARTIE I.

LES CARACTÉRISTIQUES

Un vaste secteur à l'interface des agglomérations toulonnaise et marseillaise



Le secteur Ouest est composé de 9 communes: Saint-Cyr-sur-Mer, Bandol, Sanary, La Cadière-d'Azur, Le Beausset, Le Castellet, Evenos, Signes et Riboux

Il représente 357 km² soit 30% de la superficie totale du SCoT.

Le secteur Ouest offre avec les communes de Saint-Cyr-sur-Mer, Bandol et Sanary une façade littorale importante. Il s'étend au nord dans l'arrière-pays jusqu'aux contreforts sud de la Sainte-Baume (communes de Riboux et de Signes).

Il accueille, en 1999, 53 500 habitants, soit 11% de la population du SCoT. Ces chiffres ne tiennent pas compte des fluctuations de population et d'emplois, en particulier pendant la période estivale sur les trois communes littorales qui connaissent une très forte attractivité touristique et présentent un parc de résidences secondaires important.

Les espaces naturels et agricoles dominent fortement ce territoire (environ 87% du territoire en 2003).

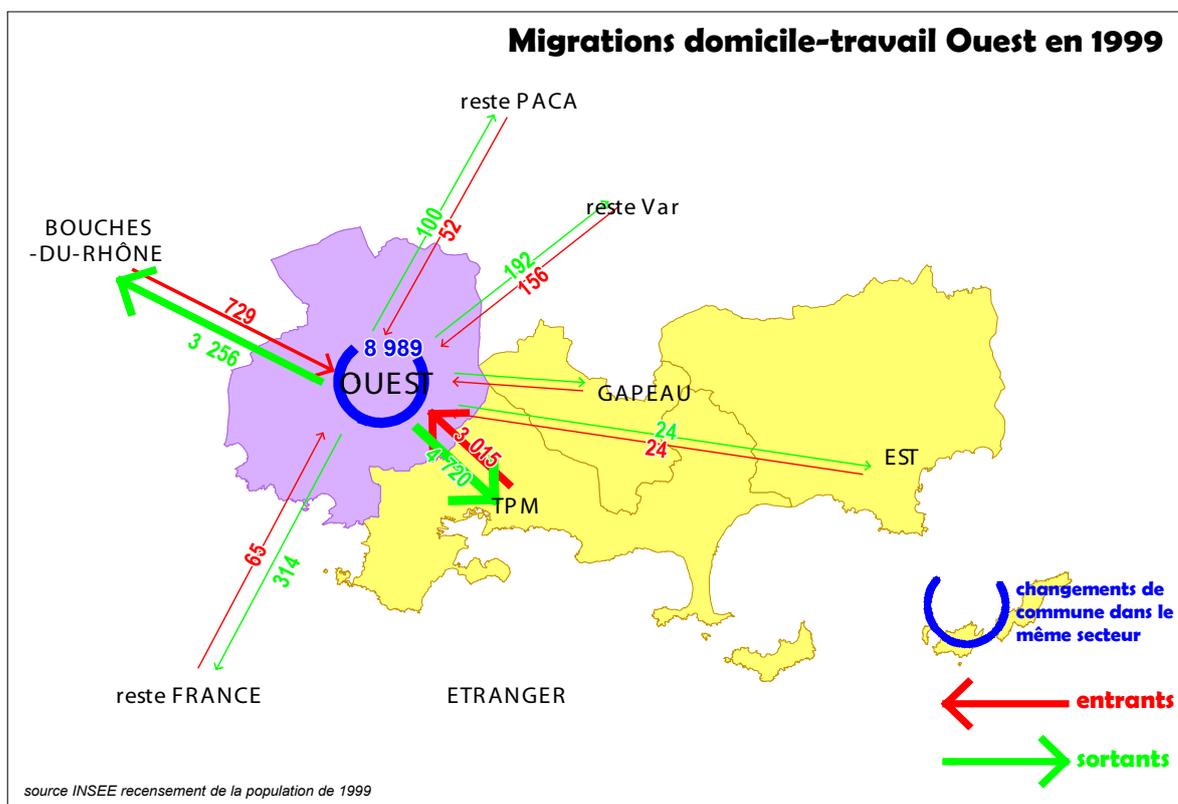
Le Massif de la Sainte-Baume constitue la toile de fond paysagère du secteur. Attenant au Plateau du Siou Blanc, il est, avec le Massif des Maures situé à l'est, l'un des deux grands espaces de nature du SCoT Provence Méditerranée.

Une spécificité forte du secteur Ouest réside dans le fait qu'il se situe à l'interface entre l'agglomération toulonnaise et l'agglomération marseillaise, dont la proximité influence fortement son développement (cf. partie 2).

Ainsi, on comptabilise 63 000 déplacements par jour entre l'aire toulonnaise et les Bouches du Rhône (flux mesurés quotidiennement à la limite ouest de l'aire toulonnaise).¹

Par ailleurs, en 1999, 6 500 actifs de l'aire toulonnaise, dont la moitié résidant dans le secteur Ouest, travaillaient dans les Bouches du Rhône et 2 600 actifs bucco-rhodaniens, travaillaient dans l'aire toulonnaise en 1999 (730 dans le secteur Ouest).

Ces échanges reflètent notamment l'imbrication des bassins de vie et les apports démographiques liés à la périurbanisation. La croissance démographique entre 1990 et 1999 du secteur Ouest s'explique à plus de 40% par l'apport migratoire issu des Bouches du Rhône.



¹Estimation réalisée en 1999 à partir des comptages routiers, de l'observatoire des déplacements en PACA animé par la DRE et des statistiques de fréquentation des TER. Flux calculé hors période estivale et déduction faite du trafic de transit et d'échanges à longue distance.

Un secteur façonné par plusieurs logiques de développement



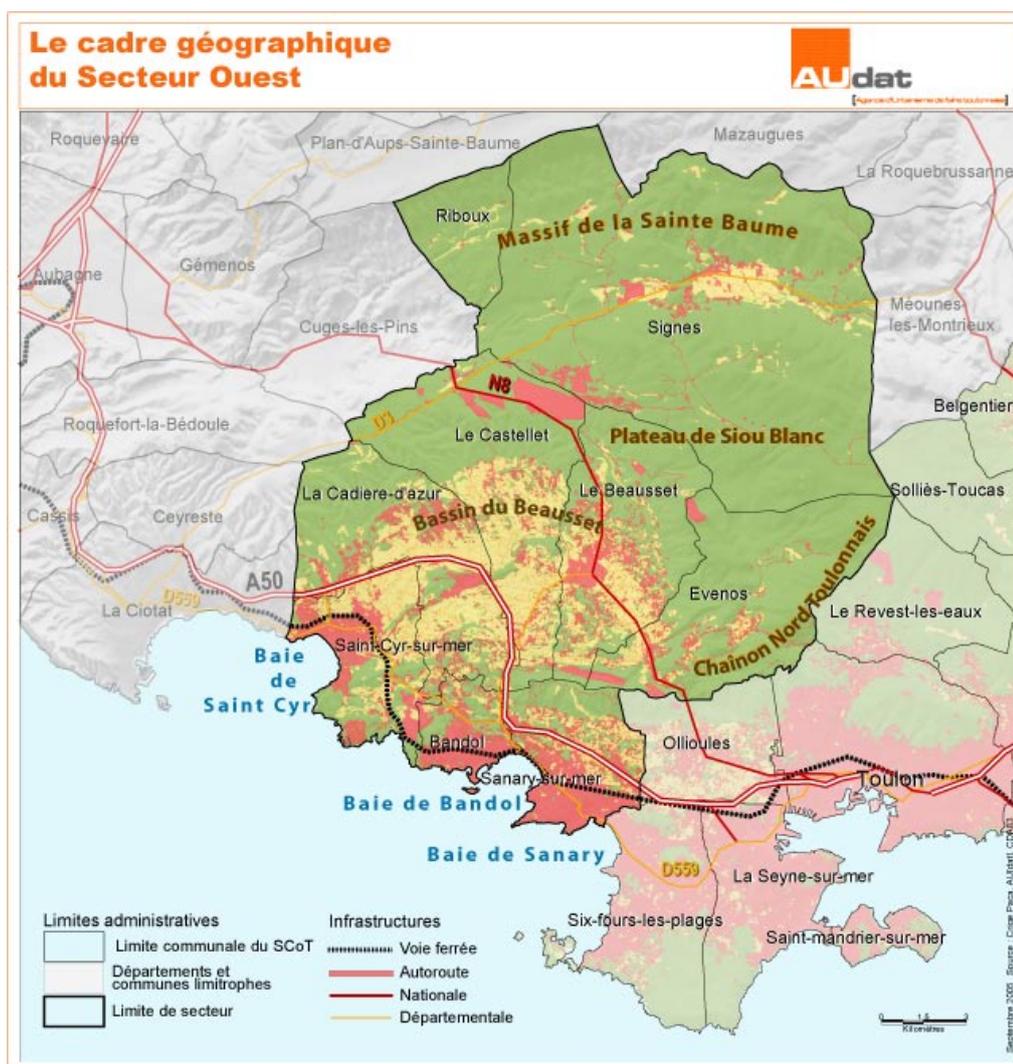
■ Un développement agricole, puis touristique et résidentiel

Comme l'ensemble du territoire SCoT Provence Méditerranée, le secteur a été longtemps organisé autour de gros bourgs construits sur les hauteurs, en situation défensive (villages perchés du Castellet et de la Cadière-d'Azur, vieux villages d'Evenos et du Beausset).

A partir du 16^{ème} siècle, les possibilités d'exportation vers la mer depuis les ports de Bandol, Sanary et La Seyne favorisent l'essor de l'agriculture. On assiste alors à la fondation et au développement de nouveaux bourgs et hameaux, autour du Beausset (le site du Beausset Vieux – sur la hauteur – est abandonné au profit du site actuel), de La Cadière (fondation de Bandol, puis Saint-Cyr), du Castellet (fondation des hameaux du Brûlat, de Sainte-Anne du Castellet et du Plan du Castellet), d'Evenos (fondation du hameau de Ste-Anne d'Evenos), d'Ollioules (fondation de Sanary).

L'urbanisation du littoral s'est accélérée avec l'arrivée au 19^{ème} siècle du chemin de fer. Il a favorisé le développement d'un tourisme hivernal sur l'ensemble du littoral ouest de l'aire du SCoT (communes de Saint-Cyr-sur-Mer, Bandol, Sanary et La Seyne-sur-Mer).

L'essor du tourisme estival et balnéaire au cours du XX^{ème} siècle a conforté les communes du littoral dans leur rôle de stations balnéaires tandis que la création du réseau autoroutier a accentué l'attractivité résidentielle de l'ensemble des communes de la plaine du Beausset.



■ Un secteur organisé autour de trois grands ensembles urbains et paysagers

Le secteur ouest est constitué de trois grands ensembles urbains et paysagers. Du sud au nord, on distingue : le littoral, le bassin du Beausset et le versant sud de la Sainte-Baume. Ces trois ensembles présentent des caractéristiques relativement différenciées.

Le littoral

Cet espace englobe la partie littorale des communes de Saint-Cyr-sur-Mer, Bandol et Sanary.

Il s'insère dans une entité géographique plus vaste qui s'étale de Cassis au Cap Sicié. Il est composé d'une suite de baies urbanisées et de caps au couvert végétal dominant. Les collines boisées constituent un arrière plan permanent de ce littoral.

Initialement agricole, le littoral des communes a connu une urbanisation résidentielle et touristique à partir de la fin du 19^{ème} siècle (arrivée du chemin de fer en 1859). Plus récemment, notamment au cours des années 1970 et 1980, ce littoral a connu une urbanisation importante dû à une forte attractivité résidentielle et touristique. C'est à cette période que le développement du parc de résidences secondaires a été le plus significatif.

On a alors assisté à une urbanisation du front de mer autour de bourgs et hameaux préexistants (port de Saint-Cyr-sur-Mer, port de la Madrague, villages de Bandol et Sanary) et à la création de nouveaux quartiers (quartier littoral des Lecques à Saint-Cyr,...)

Le bassin du Beausset

Au cœur du secteur Ouest, le bassin du Beausset est un espace ouvert entre Toulon et Marseille qui offre un paysage à dominante rurale. Il s'agit d'une vaste plaine viticole, au caractère agricole encore très affirmé, ceinturée par un arc collinaire boisé.

Le bassin du Beausset présente un tissu urbain caractéristique : les villages perchés (Le Castellet, La Cadière, Evenos) dominent les villes (Le Beausset) et un ensemble de hameaux agricoles de la plaine (Le Plan du Castellet, Sainte-Anne du Castellet, le Brûlat, Sainte-Anne d'Evenos). Ces ensembles urbains sont entourés par des vignobles remontant sur les versants en restanques.

Le développement récent de l'urbanisation sur un mode extensif a favorisé l'émergence de vastes zones résidentielles (zones NB de La Cadière et du Beausset...) au détriment d'une urbanisation en prolongement immédiat des noyaux urbains existants.

Ce phénomène concomitant à celui de la déprise agricole a entraîné une modification du paysage dont les aspects les plus marquants sont le mitage de l'espace agricole par de l'habitat individuel diffus et la reconquête des restanques par les pinèdes.

La protection des zones agricoles du fait de leur classement en AOC constitue un frein à la poursuite du développement de ce type d'urbanisation.

Le versant sud de la Sainte-Baume

Le versant sud de la Sainte-Baume correspond à la partie nord du secteur ouest et regroupe les communes de Riboux et de Signes.

Il offre un paysage ouvert où la grande barre rocheuse immaculée de la Sainte-Baume s'estompe en une succession de fronts collinaires jusqu'au plateau du Siou Blanc, vaste plateau calcaire boisé.

La barre de la Sainte-Baume, point culminant de l'aire toulonnaise (1 100 mètres d'altitude), est séparée du plateau du Siou Blanc par le poljé de Signes, dépression fermée longue de plusieurs kilomètres, d'origine karstique, qui forme un bassin caractéristique, fermé par les plateaux de Montrieux et de l'Agnis.

Ce bassin constitue une plaine agricole qui abrite les villages de Signes et de Riboux qui ont profité des rares dépressions offertes sur ce vaste plateau pour se développer.

Le village de Riboux se caractérise par sa très petite taille. C'est la commune la moins peuplée du Var et donc de l'aire toulonnaise (23 habitants en 1999). La culture d'oliviers est sa principale ressource économique.

Le village de Signes, beaucoup plus important, est blotti en marge de la plaine agricole.

■ Une organisation multipolaire

Le secteur Ouest se caractérise par une organisation multipolaire où un nombre important de villages et hameaux maillent le territoire. Dans cette organisation multipolaire, on distingue deux niveaux de pôles : les pôles de secteur et les pôles de proximité.

Les pôles de secteur

Il s'agit des communes de Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary, Bandol et du Beausset.

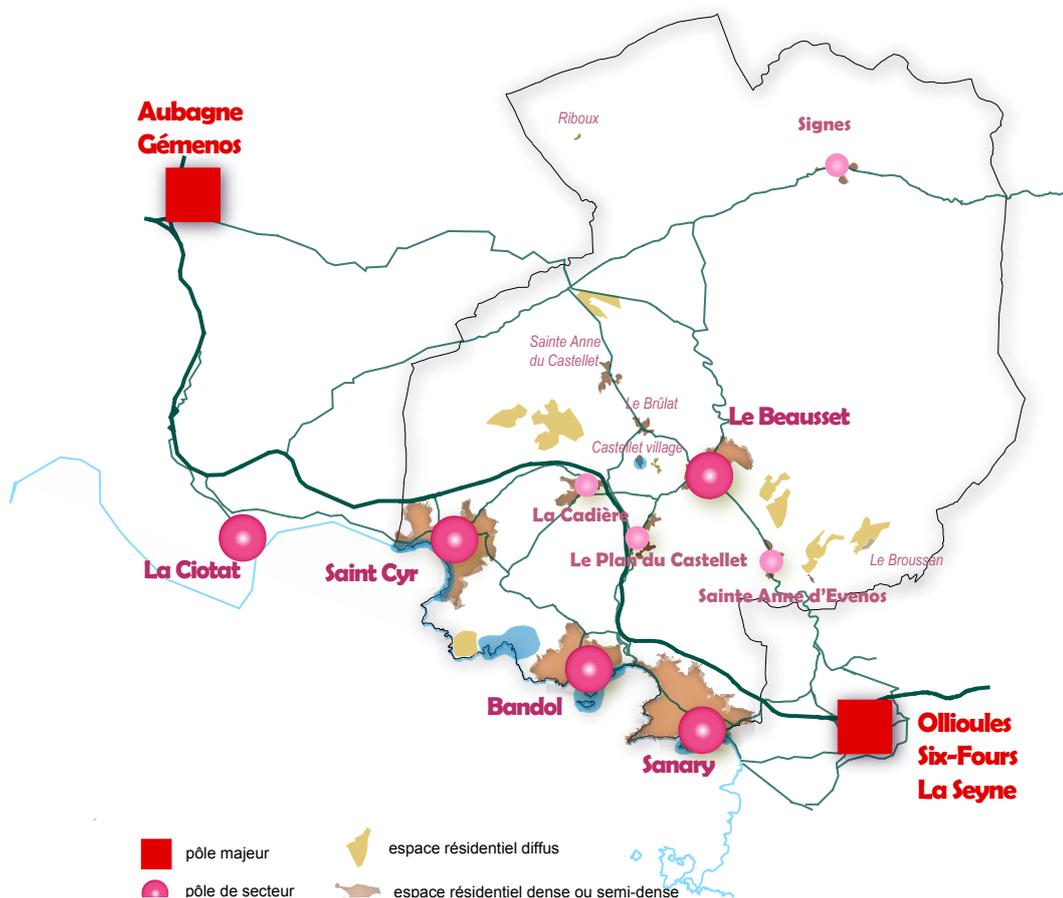
Ces communes constituent des pôles de services et d'équipements qui leur assurent un rayonnement intercommunal.

Pour les communes littorales, ce rayonnement est conforté par leur statut de stations balnéaires.

Les pôles de proximité

Il s'agit des centres urbains des communes de La Cadière et de Signes, ainsi que des villages du Plan du Castellet et de Sainte-Anne d'Evenos. Leur rayonnement est à l'échelle de la commune ou des espaces résidentiels tissés autour d'eux.

L'armature urbaine



Les espaces résidentiels diffus

Par ailleurs, le secteur ouest se caractérise par la présence :

- de nombreux autres hameaux à l'offre de services très limitée (hameaux du Brûlat, de Sainte-Anne du Castellet, d'Evenos-village, du Castellet-village, du Broussan). Le village médiéval du Castellet, malgré une offre de services de proximité limitée, se distingue des autres hameaux du fait de sa vocation touristique et du nombre important de commerces et services en rapport avec cette vocation ;

- la présence de vastes zones résidentielles significativement peuplées mais dépourvues de la moindre offre de services de proximité : il s'agit des zones NB de La Cadière Nord et dans une moindre mesure du Beausset Sud, du hameau de la Gineste au Beausset, ainsi que de la zone d'habitat qui a colonisé du parc résidentiel et de loisirs au nord du Castellet.

Une offre de transport en commun insuffisante et un déficit du maillage routier

[Sur la question des déplacements et des transports en commun, un diagnostic spécifique au secteur ouest est en cours de rédaction et devrait être finalisé en janvier 2006].

L'observation des déplacements domicile-travail montre qu'un habitant sur deux du secteur ouest travaille au sein du secteur. Pour l'autre moitié, les principaux pôles d'attraction sont l'aire marseillaise, Toulon et les communes du « pôle ouest » de l'agglomération toulonnaise (La Seyne, Six-Fours, Ollioules).

Concernant les déplacements, le secteur ouest se distingue par un très fort usage de la voiture : 85% des ménages sont motorisés (contre 78% en moyenne dans le SCoT) et 35% ont deux voitures (27% dans le SCoT).

Cette forte dépendance à l'usage de la voiture s'explique par :

- La faiblesse généralisée de l'offre en transports en commun (TER et cars) ;
- Une organisation du territoire qui ne favorise pas l'usage de la marche, du vélo ou des transports collectifs (nombreux hameaux, habitat diffus, défaut de maillage piéton entre cet habitat et les centres-villes) ;
- De l'absence de certains équipements structurants obligeant à des déplacements au-delà du secteur ouest (par exemple avec un lycée public).

Outre la faiblesse globale de l'offre de transports en commun qui caractérise l'ensemble du SCoT et qui induit un engorgement du trafic routier dans les centre-villes, le secteur ouest présente des dysfonctionnements particuliers dont les plus importants sont les suivants:

■ Une offre de transports en commun qui profite essentiellement aux communes littorales

Les communes du littoral sont relativement bien desservies par le réseau de trains express régionaux et les cars (que ce soit vers Marseille ou vers Toulon). Par contre, les pôles urbains de la plaine du Beausset et du versant sud de la Sainte-Baume pâtissent d'une offre de desserte en transports en commun très limitée : l'offre de cars ne compense l'absence de desserte ferroviaire. A titre d'exemple, la commune du Beausset ne bénéficie que de huit aller-retour par jour vers Toulon en car. Pour les autres communes de la plaine et du nord, l'offre est nulle (en dehors des cars scolaires).

Un enjeu fort réside dans une meilleure desserte par les transports en commun (cars) de ces communes, en particulier en direction de Toulon sur l'axe Signes-Le Beausset-Toulon et la mise en place d'un système de navettes assurant le rabattement vers les gares de Saint-Cyr, Sanary et Bandol.

Le projet de développement d'une offre TER cadencée d'ici à 2020 (avec un passage toutes les 20 minutes) offre une perspective intéressante pour améliorer l'offre dans le secteur ouest. La réalisation de parc relais facilitant le rabattement des voitures et des cars vers les gares et incitant les automobilistes à l'usage du train permettrait d'optimiser les futurs investissements.

■ Des gares qui souffrent d'une mauvaise accessibilité et d'une offre de stationnement limitée

La localisation et/ou les conditions d'accès aux gares ne facilitent pas l'usage des transports en commun.

La gare d'Ollioules-Sanary est située à plus de 3 kilomètres des centres-villes de Sanary et d'Ollioules alors que la voie ferrée passe à moins d'un kilomètre du port.

La gare de Bandol est elle aussi éloignée du centre-ville ; les accès piétons sont peu favorables. Par ailleurs, elle n'est pas desservie par les transports en commun et l'offre de stationnement est limitée.

C'est la gare de Saint-Cyr qui connaît la situation la plus problématique, notamment du fait d'une accessibilité routière très compliquée : les voies du centre-ville sont très étroites et engorgées aux heures de pointe. L'offre de stationnement est aussi très limitée. Enfin, les accès piétons à la gare sont particulièrement insuffisants et insécurisés. Le projet envisagé de déplacement de la gare de Saint-Cyr de 300 mètres vers l'ouest pourrait constituer un moment privilégié réorganiser l'accès routier et le stationnement autour de la gare.

■ Un déficit du maillage routier, notamment dans les communes de Saint-Cyr et de La Cadière

Aujourd'hui, une part très importante des habitants des communes de La Cadière (zones NB), du Castellet, du Beausset ou de la partie nord et est de Saint-Cyr transitent par le centre-ville de cette commune pour rejoindre l'échangeur autoroutier de Saint-Cyr. Ainsi, tout le trafic routier de ces secteurs se rabat sur la RD 66, qui constitue l'accès unique de la gare depuis le nord. Un enjeu important réside dans l'amélioration du maillage routier pour délester le centre-ville de Saint-Cyr. s'y ajoute le trafic de transit entre Cassis / la Ciotat et Bandol / Sanary.

■ Des centre-villes engorgés

Les centres urbains des communes littorales et du Beausset sont particulièrement pénalisés par l'engorgement routier. Deux projets sont à signaler qui devraient améliorer cette situation :

- La voie de contournement du Beausset à l'entrée nord de la ville (études opérationnelles par le Conseil général en cours de réalisation). Autant que le désengorgement du centre-ville, l'impact de la voie de contournement sera déterminant pour faciliter l'accès au parc d'activités de Signes et au Circuit du Castellet ;
- La création de l'échangeur d'Ollioules-Sanary à moyen terme devrait faciliter l'accès vers Sanary depuis le nord de la commune ;
- L'achèvement de la déviation de Saint-Cyr délester le centre-ville du trafic est-ouest (actuellement, la déviation est partielle ; elle traverse le nouveau quartier du Plan de la Mer et ramène au centre-ville).



2



PARTIE II.

Les dynamiques de développement



Une croissante démographique ininterrompue



■ En trente ans, une population qui a plus que doublé

Près du tiers de la croissance de l'aire du SCoT localisée dans le secteur Ouest

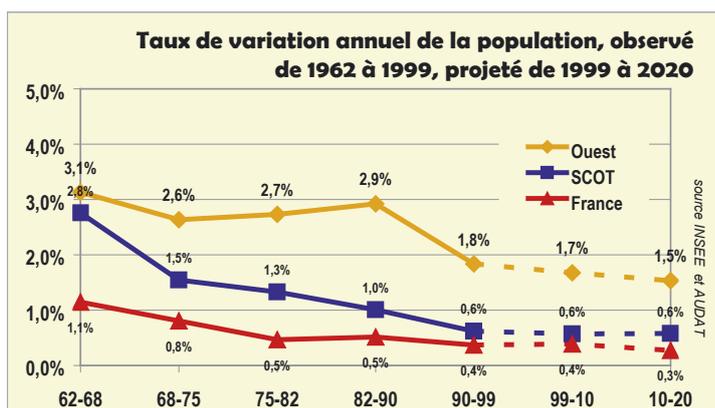
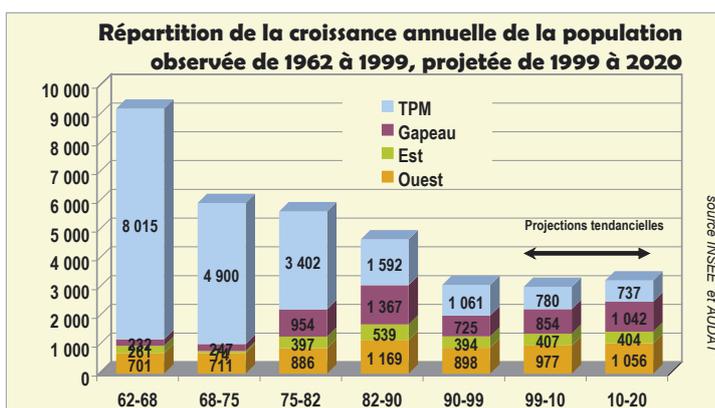
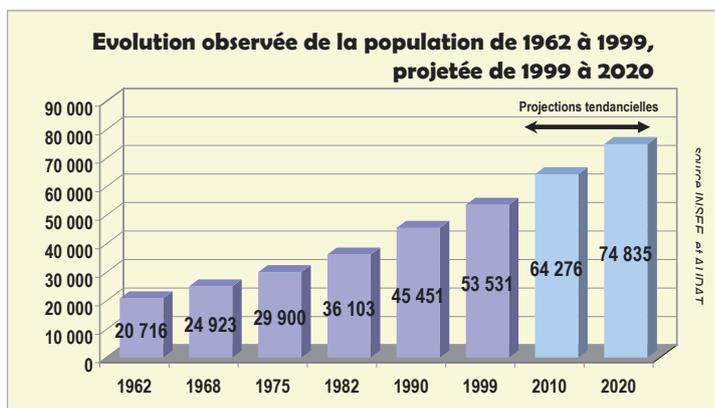
En 1999, on dénombrait 53 500 habitants dans les neuf communes du secteur ouest, soit près de 30.000 de plus qu'en 1968. Cette forte hausse est la plus élevée en taux (+2,5% par an) des secteurs du SCoT après celle de la vallée du Gapeau.

Au fil des ans, le secteur Ouest prend une part de plus en plus forte dans l'accroissement démographique de l'aire du SCoT. Cette part n'était que de 8% entre 1968 et 1975 et a presque atteint 30% entre 1990 et 1999. Elle pourrait encore légèrement progresser dans les décennies à venir si les tendances des années 90 se prolongeaient.

Les communes littorales restent les plus peuplées du secteur

La croissance démographique s'est concentrée pour plus de la moitié dans les trois communes littorales même si quatre communes de l'intérieur (Evenos, Le Castellet, Signes et Le Beausset) ont triplé leurs effectifs de population durant ces trente années.

La hiérarchie des villes selon leur poids démographique est donc restée relativement stable même si les écarts entre communes se sont resserrés. Sanary demeure la commune la plus peuplée avec 17 000 habitants suivie en 1999 par Saint-Cyr (8 900 habitants) qui a dépassé Bandol (7.900) entre 1990 et 1999, Suivent ensuite le Beausset, La Cadière et Le Castellet avec respectivement 7 700, 4 200 et 3 800 habitants recensés en 1999. La population des communes de Signes et d'Evenos se situe autour de 2 000 habitants alors que Riboux, commune la moins peuplée du Var, regroupait 23 habitants en 1999.



Les quelques résultats de la collecte partielle du recensement en 2004 signalent un regain de croissance pour les deux communes du secteur Ouest recensées lors de cet exercice. Saint-Cyr sur Mer dépasse dorénavant la barre des 10.000 habitants (11.650 recensés en janvier 2004), résultante d'un très fort taux de croissance, de +5,5% par an (contre +2,6% dans les années 90) permis par la livraison de plus d'un millier de logements dans la ZAC du Plan de la Mer. La ville du Beausset gagne près de 700 habitants en 5 ans, soit un taux de croissance annuel (+1,7%) supérieur à celui enregistré dans les années 90 (+0,9%). Elle pourrait dépasser la commune de Bandol et sa croissance démographique symbolise un léger déplacement du centre de gravité de la population du secteur vers le nord.

■ Une croissance démographique qui s'explique par l'attractivité migratoire de l'ensemble des communes

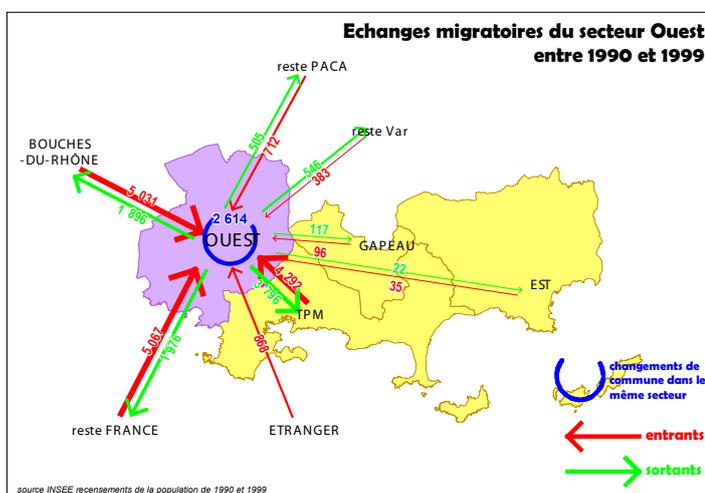
Un excédent migratoire ancien...

La croissance démographique continue du secteur Ouest s'explique exclusivement par son attractivité migratoire et ce, depuis les années 60. En effet, le solde naturel (différence entre naissances et décès) a été déficitaire toutes ces années, en particulier dans les communes de Bandol et de Sanary. Dans les années 90, l'excédent migratoire s'expliquait à parts presque égales (par les échanges avec les Bouches du Rhône et les régions françaises hors PACA autour de 40% chacun). Les échanges avec TPM, pourtant très nombreux dans les deux sens, n'ont contribué qu'à hauteur de 6% à l'excédent migratoire soit moins que les échanges avec l'étranger (10% de l'excédent migratoire).

... provenant essentiellement des échanges avec l'aire marseillaise et la France hors PACA

Si l'impact des échanges avec la France hors PACA est important dans toutes les communes du secteur Ouest, l'influence des Bouches du Rhône se fait ressentir plus nettement dans les communes limitrophes de ce département ainsi qu'avec le Beausset, Sanary et Bandol. Celle de TPM est perceptible dans les communes d'Evenos, de Signes et, dans une moindre mesure, du Castellet.

On note aussi un excédent des communes du Haut Pays (Evenos, Le Beausset, La Cadière) dans leurs échanges avec les communes littorales du secteur Ouest.



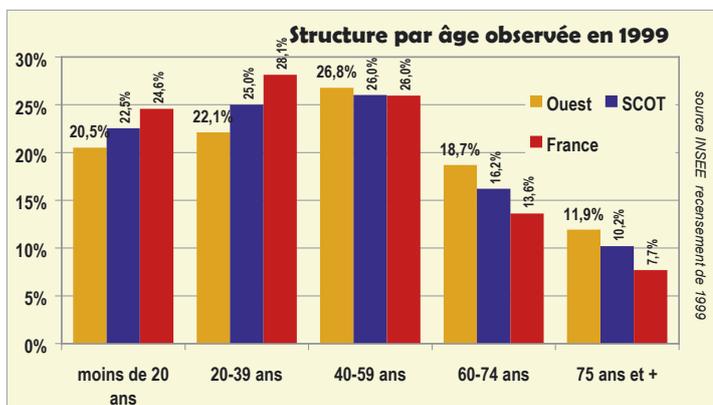
■ Une structure par âge marquée par la part des 60 ans ou plus mais très contrastée selon les communes

Trois habitants sur dix avaient 60 ans ou plus en 1999...

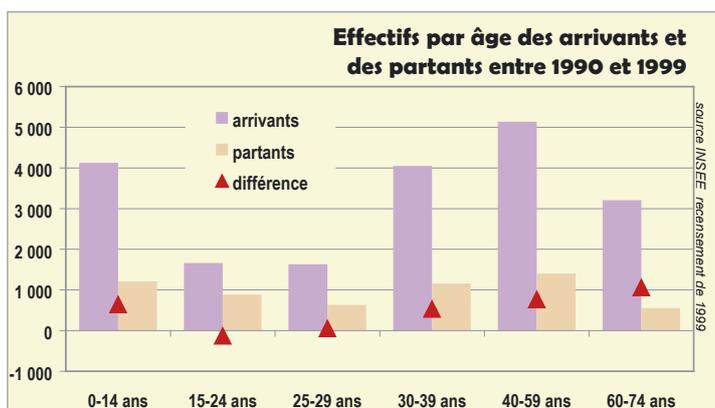
La pyramide des âges de la population du secteur Ouest se singularise de celle de l'ensemble des habitants du SCoT Provence Méditerranée. La proportion de personnes de 60 ans ou plus y est nettement plus forte, 30,6% contre 26,4% (et 20,3% en moyenne nationale).

Cette singularité est ancienne mais est tout de même moins marquée qu'au début des années 80. L'écart entre ces deux proportions était alors de 6,5 points.

La surreprésentation des personnes de 60 ans ou plus s'accompagne logiquement d'une part des moins de 20 ans (20,5%) et des adultes jeunes (22,1%) en retrait de la moyenne du SCoT (respectivement 22,5% et 25%).

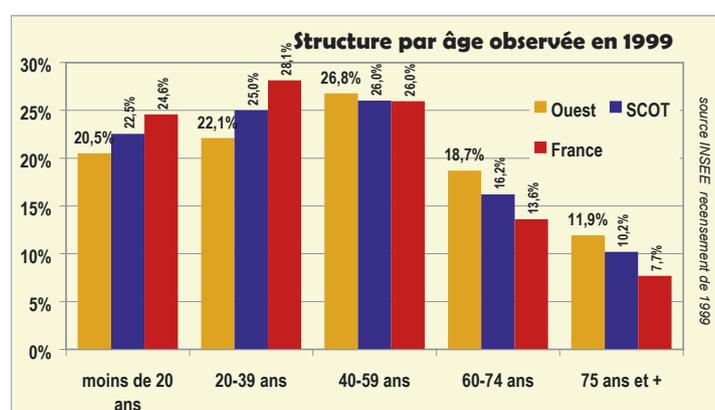


Les migrations résidentielles, qui bénéficient à presque toutes les classes d'âge, alimentent cette singularité. L'excédent migratoire pour les classes d'âge 60 ans ou plus et 40-59 ans dépassent largement celui observé pour les classes d'âge plus jeunes (moins de 20 ans et 30-39 ans). Le solde migratoire est même négatif ou nul pour les personnes âgées de 15 à 29 ans. Ceci fait qu'au fil du temps, la pyramide des âges se renforce particulièrement aux âges élevés alors qu'elle stagne pour les classes adolescentes et jeunes adultes.



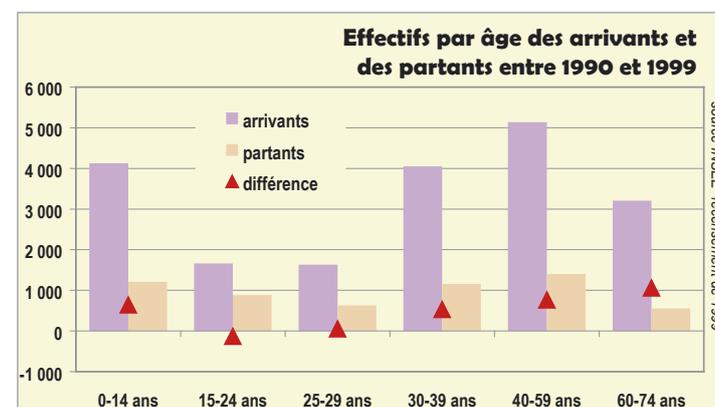
... avec un maximum de 41% à Bandol et un minimum de 17% à Signes et Evenos

Ces constats sont très contrastés selon les portions du territoire. Les communes littorales sont celles où la part des personnes de 60 ans ou plus était la plus élevée en 1999 (plus de 30% à Sanary et Saint-Cyrvore 41% à Bandol). A l'inverse, ce groupe d'âge formait moins de 25% de la population au Castellet, à la Cadière au Beausset et moins de 20% à Signes et Evenos.



C'était à l'inverse dans ces communes que la part des moins de 20 ans était la plus forte, au dessus de 25% à Signes et à Evenos, entre 22% et 25% pour les trois autres. Elle atteignait un minimum de 15% à Bandol.

On notera que les communes où le poids des personnes âgées est le plus fort sont les communes où le nombre de logements a le moins progressé dans les dernières années mais aussi là où le parc de résidences secondaires est le plus fort.

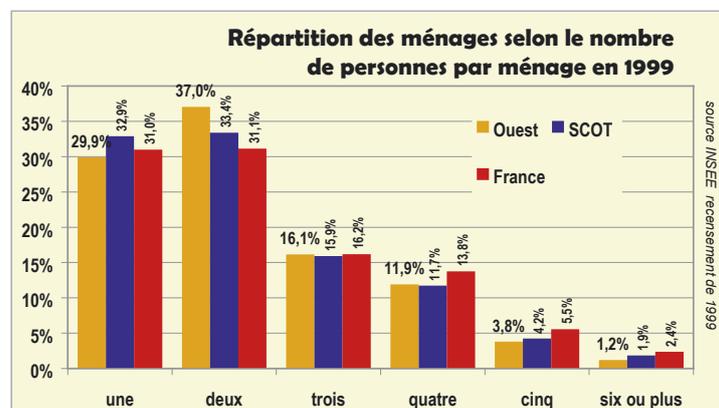
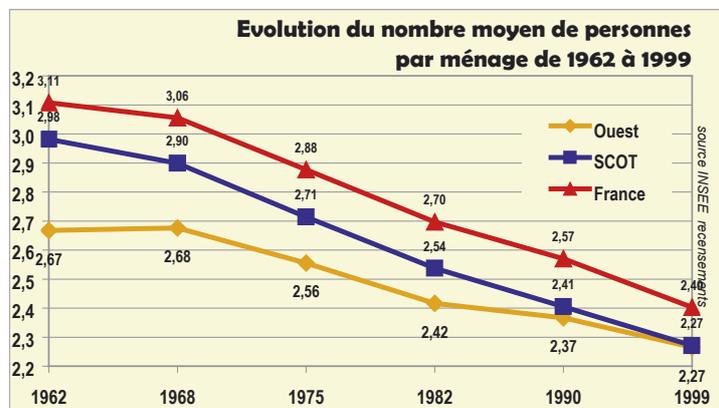


■ Une structure des ménages proche de celle de l'ensemble du SCoT

Le nombre moyen de personnes par ménage, qui signale le profil plus ou moins familial d'un territoire donné, était en 1999 sensiblement le même dans le secteur Ouest et dans l'ensemble de l'aire du SCoT (2,27) mais en deçà de la moyenne nationale (2,40).

Cet alignement de la moyenne du secteur sur la moyenne SCoT est intervenu dans les années 90. Auparavant et plus particulièrement dans les années 60, la taille moyenne des ménages était particulièrement plus faible dans le secteur Ouest, signalant dès cette époque une moindre présence de familles sur son territoire.

Si cette moyenne de secteur a encore diminué par la suite, elle l'a fait moins rapidement que dans l'aire du SCoT (et surtout TPM) dont le rythme s'est calqué peu ou prou sur l'évolution nationale, d'où le rapprochement des deux moyennes.



Mais cette quasi-égalité en 1999 entre les indicateurs du secteur Ouest et de l'ensemble de l'aire du SCoT cache d'importantes différences de structure :

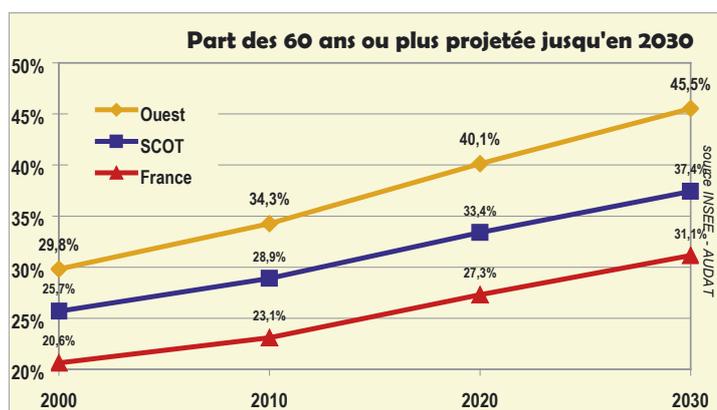
- Beaucoup plus de ménages de deux personnes (pour beaucoup des couples âgés) dans le secteur Ouest : 37,0% contre 33,4% dans le SCoT ;
- Moins de ménages de cinq personnes ou plus (familles avec enfants) ou de personnes seules (et en particulier de jeunes actifs) dans le secteur Ouest : respectivement 29,9% contre 32,9% dans le SCoT et 5,0% contre 6,1% dans le SCoT.

En lien avec la structure par âge, la taille des ménages était en 1999 la plus faible dans les communes littorales (moins de 2,3 personnes par ménage) et en particulier à Bandol (1,98 personnes par ménage) alors qu'elle atteignait un maximum dans les communes de Signes et d'Evenos (plus de 2,6 personnes par ménage). Dans les années 90, l'excédent migratoire des personnes âgées ou d'actifs en fin de carrière est, en proportion, est celui qui pèse le plus dans l'évolution de la structure des ménages. Cependant, les échanges avec les Bouches-du-Rhône (pour toutes les communes) et avec TPM (pour Evenos, Signes et le Beausset) ont permis au secteur Ouest de bénéficier de l'arrivée de familles.

■ Un vieillissement accéléré de la population si les tendances des années 90 se poursuivent

Part et effectifs des personnes âgées pourraient croître fortement

La surreprésentation des personnes âgées dans le secteur Ouest ne ferait que s'accroître si les tendances démographiques des années 90 se reproduisaient : la part des personnes âgées de soixante ans ou plus dépasserait en 2020 les 40% et l'écart avec la moyenne SCoT ou nationale s'agrandirait à nouveau. Ceci signale un vieillissement plus accentué dans le secteur Ouest qu'ailleurs, à la fois en raison des gains d'espérance de vie d'une population déjà présente qui va vieillir sur place mais aussi de par l'apport d'actifs d'âge mûr et de retraités qui vont s'y ajouter. A telle enseigne que, si on dénombrait 7 retraités pour 10 actifs en 1999, on pourrait se diriger vers un rapport de 11 pour 10 en 2020



En dehors du simple fait que, pour une telle population, il faudra pouvoir financer et pourvoir en ressources humaines les équipements et services destinés à l'accompagnement du vieillissement, la question des autres axes possibles de développement économique va inévitablement se poser. Si toutefois elle est souhaitée, l'inflexion des tendances va correspondre aux ambitions globales en terme structure de population et de développement économique.

Des inflexions possibles en fonction de l'offre nouvelle de logements

A ce titre, la politique du logement jouera un rôle essentiel comme le confirme l'évolution récente dans les communes du Beausset et de Saint-Cyr. Des livraisons importantes de logements (qui représentent en 2004 respectivement 9% et 19% du parc de résidences principales) entre 1999 et 2004 ont permis une croissance importante de la population. Mais surtout, la livraison de grands logements (quatre pièces ou plus) a eu comme effet de contenir (au Beausset), voire de diminuer (à Saint-Cyr) la part des personnes âgées de 60 ans ou plus en permettant à des familles avec enfants de s'installer ou de rester dans ces communes. En effet, le rythme de baisse de la taille moyenne des ménages s'est ralenti au Beausset et, à Saint-Cyr, cette taille moyenne des ménages a légèrement augmenté.

■ Une forte présence des catégories socioprofessionnelles aisées

Eu égard à la structure par âge des habitants du secteur Ouest, la part des retraités (26%) y était naturellement plus forte en 1999 que dans l'ensemble du SCoT (22%) et que la moyenne nationale (20%).

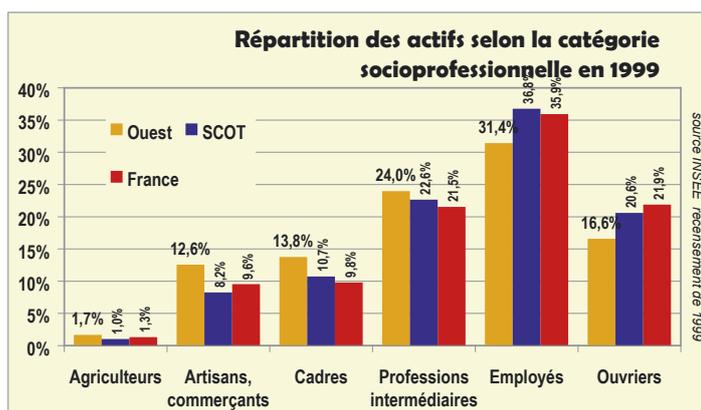
Plus d'un actif sur quatre était cadre, artisans, commerçants ou chefs d'entreprise contre moins d'un sur cinq dans le SCoT...

De leur côté, les actifs qui résident dans le secteur Ouest (39% de la population totale en 1999) possèdent un profil influencé par la structure des activités économiques prédominantes dans le secteur.

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises forment près de 13% des actifs, soit plus de quatre points au dessus de la moyenne du SCoT.

S'y ajoutent des cadres plus fréquemment présents dans le secteur Ouest (13,8%) que dans l'ensemble des 31 communes du SCoT (10,7%) tout comme, dans une

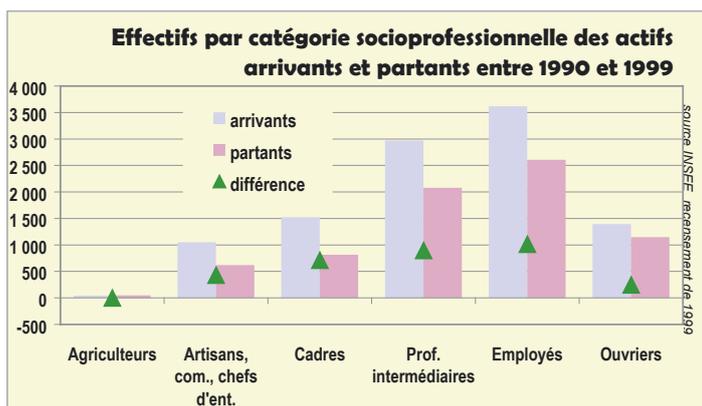
moindre mesure, les agriculteurs exploitants dont le poids statistique, faible (1,7%) est près du double de celui enregistré dans l'aire du SCoT. Complète ce portrait une surreprésentation des professions intermédiaires (agents de maîtrise, contremaîtres, techniciens, instituteurs, infirmières...) et on retrouve une très nette sous-représentation des employés et ouvriers. Ensemble, ils ne regroupaient en 1999 que 46% des actifs contre 57% dans l'ensemble du SCoT (comme en moyenne nationale).



Des migrations résidentielles qui façonnent le profil des actifs tant au niveau global...

Les années 90, ont vu une progression du nombre et de la part des cadres, des professions intermédiaires et des employés. En dehors des mouvements (départs en retraite ou changement de statut professionnel) concernant les personnes présentes d'un recensement à un autre, ce sont les processus migratoires qui impactent le plus sur les transformations du profil socioprofessionnel des habitants.

Le solde des échanges migratoires est positif pour toutes les catégories mais particulièrement élevé pour les cadres, les professions intermédiaires et les employés.



Ces changements se relient à la fois aux évolutions du type d'emploi dans le secteur, orienté de plus en plus vers les services à la personne et le commerce, et à l'installation dans le secteur d'actifs travaillant ailleurs et dans des activités tertiaires.

...qu'au niveau local

La part des catégories socioprofessionnelles les plus modestes était plus forte dans les communes d'Evenos (53%) et de Signes (59%). Ces chiffres semblent confirmer le rôle de ces communes pour l'accueil d'actifs plutôt modestes en provenance des Bouches-du-Rhône et surtout de TPM.

Les artisans commerçants et chefs d'entreprise sont nettement plus représentés à Bandol, Sanary et La Cadière, en lien avec une économie locale très orientée vers le commerce et les services.

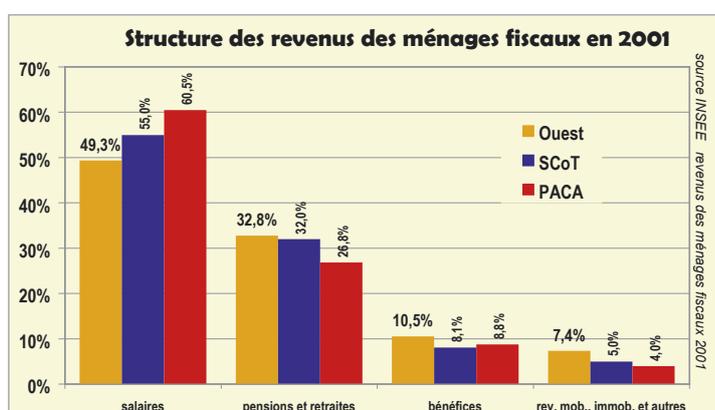
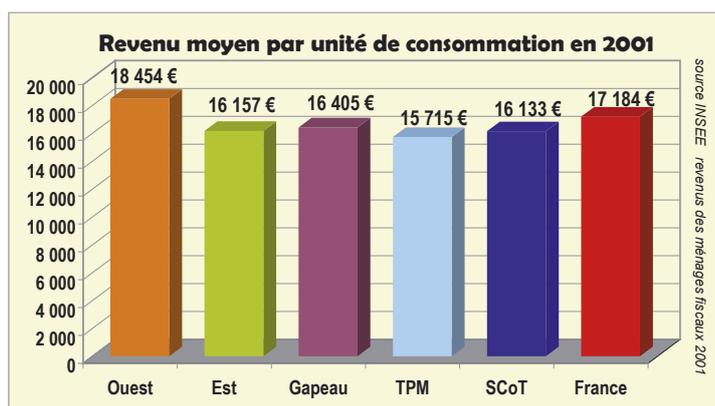
Les cadres occupent une part plus significative des actifs du Beausset, de la Cadière et du Castellet. Pour ces trois communes, il faut y voir ici l'effet de l'arrivée de salariés travaillant dans les Bouches-du-Rhône, dont le niveau de revenu a permis une installation dans des secteurs plutôt bien valorisés. Saint Cyr possède un profil intermédiaire proche de la moyenne de secteur.

■ Un niveau de revenu nettement plus élevé

La structure socioprofessionnelle du secteur Ouest entraîne un niveau de revenu moyen de celui enregistré en 2001 dans l'ensemble du SCoT (16.100 euros par unité de consommation²) avec des contrastes par commune qui correspondent peu ou prou aux différences de structure socioprofessionnelle qu'on y rencontre.

Cette moyenne s'élevait en 2001 à un maximum à la Cadière avec 20.750 euros. Pour les trois communes littorales ainsi que pour Le Castellet, elle se situe entre 19.000 et 20.000 euros annuels. Elle atteignait un minimum à Signes avec 15.000 euros alors qu'au Beausset elle s'établissait à 17.300 euros annuels.

La nature des professions exercées et des sources de revenus explique ces différences. La part des salaires est nettement en retrait et ne représente que 49% des revenus (55% dans le SCoT et 60% en France) tandis que bénéfices d'entreprise et revenus mobiliers et immobiliers forment à eux seuls 18% des revenus des ménages du secteur Ouest contre 13% en moyenne SCoT et 11% en moyenne nationale. Les pensions et retraites occupant une part similaire à celle enregistrée dans le SCoT.



² c'est-à-dire rapporté au nombre de personnes du ménage en fonction de leur âge

Un parc de logements sous pression



■ Les résidences secondaires, une spécificité forte du parc de logements

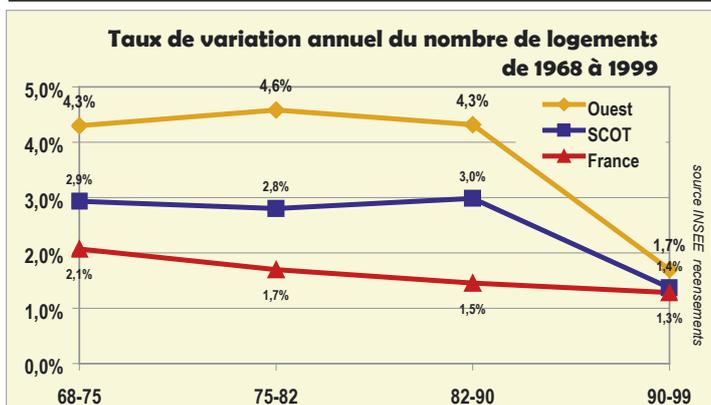
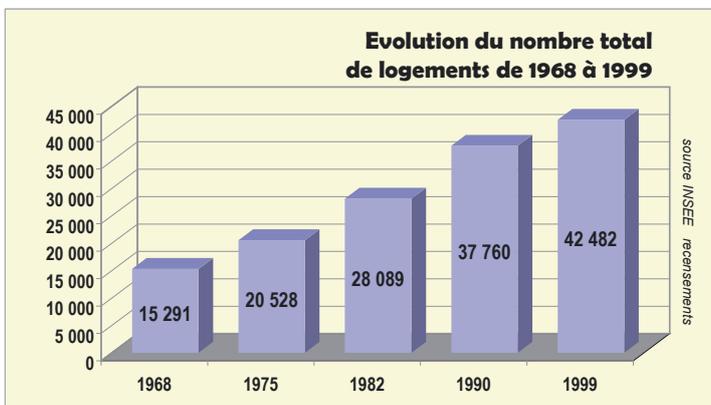
Un triplement du parc de logements, dû pour moitié à la progression des résidences secondaires

Entre 1968 et 1999, le parc de logements du secteur Ouest est passé de 15.300 à 42.500 unités. Cela correspond à une croissance (+3.3% par an) supérieure à celle de la population (+2,5% par an).

Cette croissance du parc de logements s'explique à la fois par :

- l'accueil des nouveaux arrivants ;
- la réduction de la taille des ménages de 2,68 à 2,27 (qui implique, à population constante, plus de résidences principales);
- la croissance de la part des résidences secondaires dans le parc, 34% en 1968, 42% en 1999.

Ces éléments illustrent la pression que subit l'ensemble des communes du secteur Ouest. Les résidences secondaires jouent un rôle tout à fait particulier dans la structure du parc de logements des communes du secteur Ouest et soulignent la vocation d'accueil touristique et balnéaire du secteur.

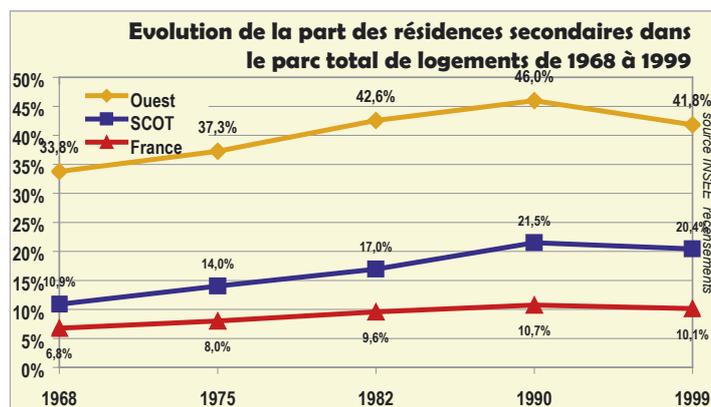


Un parc de résidences secondaires concentrés dans les communes littorales...

En 1999, un peu plus de quatre logements sur dix (17.800 unités) étaient des résidences secondaires.

Cette part est particulièrement forte dans les communes littorales (elles concentrent 85% des résidences secondaires du secteur Ouest) avec un taux qui atteignait :

- 51% à Saint-Cyr avec des quartiers emblématiques comme les Lecques, Les Lucquets, la Madrague et le Port d'Alon ;
- 56% à Bandol, en particulier sur toute la frange littorale comprise entre le littoral et la voie de chemin de fer et sur Bois Maurin.



Ce poids de la résidence secondaire est déjà ancien, comme la vocation touristique et balnéaire des communes littorales, puisqu'il était déjà de 33% en 1968. Il n'a pas cessé de croître jusqu'en 1990 où il a atteint 46% (seuls les communes de Signes, Evenos et de la Cadière n'ont pas connu cette hausse).

La moitié de la progression du parc de logements de 1968 à 1990 s'expliquait par l'augmentation des résidences secondaires.

...et qui semble ralentir nettement sa course depuis les années 90

Mais les années 90 ont constitué un tournant : si le volume a augmenté de 700 logements en neuf ans, la part des résidences secondaires s'est contracté, de 46% à 41%, cette baisse ayant concerné toutes les communes, plus ou moins fortement. De façon générale, les années 90 ont été marquées dans le péri-urbain des aires urbaines de PACA (hors communes très touristiques comme Saint Tropez ou Cannes) par un recul du taux de résidences secondaires au profit des résidences principales.

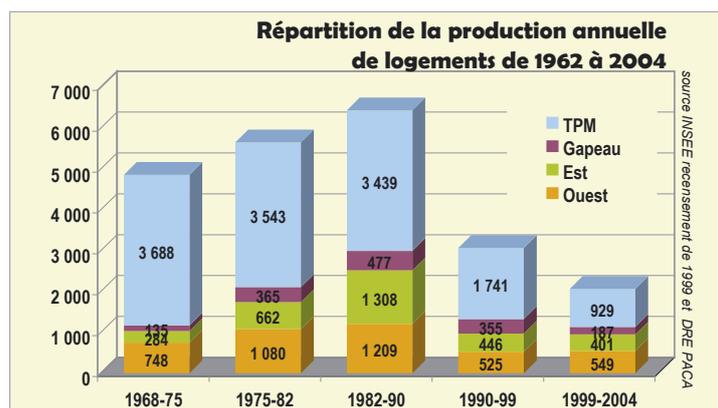
La baisse de la production de logements conjuguée à des arrivées de retraités, venus occuper de façon définitive ce qui était auparavant des villégiatures saisonnières, et à des arrivées d'actifs a exercé une pression sur le gisement de résidences secondaires. Cette pression a été très perceptible entre les aires d'influence marseillaise et toulonnaise, tout le long de la frontière entre Var et Bouches-du-Rhône, de Saint-Cyr à Vinon-sur-Verdon en passant par Saint-Maximin.

Cette tendance s'est confirmée entre 1999 et 2004 au Beausset où part et effectifs des résidences secondaires se sont contractés et à Saint-Cyr car, malgré une progression des résidences secondaires, leur poids relatif s'est replié en raison d'une hausse plus importante du parc de résidences principales.

Une production de logements qui semble s'essouffler

La production de logements depuis 1999 est un peu supérieure à la moyenne observée dans les années 90. Partout ailleurs, elle s'est effritée. Mais près du tiers de cette production se relie aux livraisons de la ZAC du Plan de la Mer, quasiment achevée en 2005. Aucun autre projet de cet ampleur n'existe dans l'ensemble des neuf communes du secteur Ouest.

Si les tendances démographiques observées dans les années 90 se reproduisent, ce rythme de production pourrait être insuffisant.



La projection des comportements migratoires jusqu'en 2020 impliquerait l'arrivée de 602 ménages par an. En comparaison, 530 logements sont construits par an depuis 1999 dans le secteur. Il faut en plus y retrancher une part probable importante de résidences secondaires (le tiers des logements construits dans les années 90 étaient des résidences secondaires au moment du recensement de 1999...)

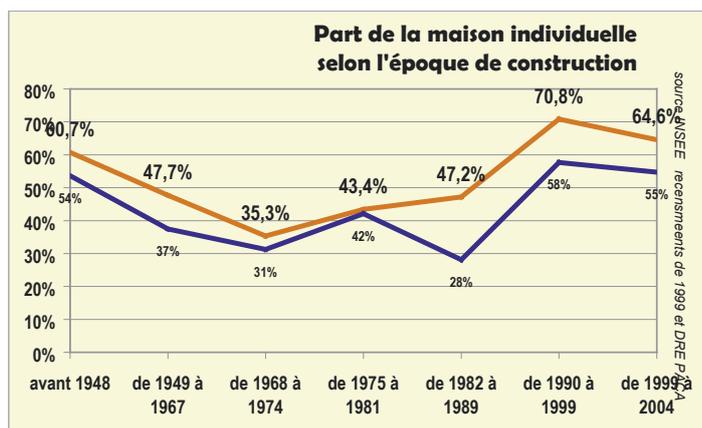
Ce désajustement contribue à la flambée des prix immobiliers et fonciers observée dans le secteur.

■ Une majorité de maisons individuelles et de propriétaires occupants

Une part prépondérante de la maison individuelle qui se renforce encore

Les logements occupés étaient en 1999 pour 61% d'entre des maisons individuelles. Cette proportion qui s'était un peu rétracté dans les années 70 a repris à la hausse dans les années 80 et 90. Les dernières tendances de la construction neuve montre un maintien de la production de maisons individuelles aux alentours de 65%.

Le logement collectif se retrouve plus fréquemment dans les communes littorales, en particulier à Sanary et Bandol où il est majoritaire. L'urbanisation ancienne dans les centres urbains de ces communes, sous forme de petits immeubles denses, s'est accompagnée après-guerre d'une production d'immeubles de standing destinés à un habitat de villégiature ou permanent, offrant la proximité de la mer.



Cette prédominance de la maison individuelle s'accompagne d'une part de grands logements plus forte dans le secteur ouest qu'en moyenne SCoT : près du quart (24%) ont cinq pièces ou plus (19% en moyenne SCoT). En revanche, les petits logements, d'une ou deux pièces, sont aussi fréquents que dans l'ensemble du SCoT, respectivement 5% et 15%.

Logiquement, les petits logements sont largement plus fréquents dans les deux communes littorales de Sanary (24%) et de Bandol (31%). A l'inverse, dans les communes du Beausset, de Signes, d'Evenos, du Castellet et de la Cadière possèdent un parc de résidences principales de logements de 5 pièces ou plus qui forment au moins 29% du parc.

C'est la présence de ces logements qui explique en partie la fréquence plus importante de familles dans ces communes.

Une prédominance de la propriété occupante et une quasi-absence d'habitat social

La propriété occupante est majoritaire dans toutes les communes (60% contre 54% en moyenne SCoT) et en particulier dans les communes de la Cadière, du Beausset, d'Evenos et du Castellet. Le parc locatif privé occupe un maximum de 37% à Signes (en raison d'un parc de logements communaux important) puis de 33% à Sanary et se situe entre 19% et 29% ailleurs.

Le parc social est très peu présent, à peine 2% de l'ensemble, moins d'un millier e 2005, avec 357 logements livrés depuis 1999, uniquement à Saint-Cyr dans la ZAC du plan de la Mer. Il faut aussi signaler aussi l'existence, au Camp du Castellet, d'un ensemble d'Habitations Légères de Loisirs qui sont occupés dorénavant occupés toute l'année. Il accueille quelques centaines de ménages et constitue ce qu'il convient d'appeler un parc social de fait.

Une économie résidentielle et des atouts métropolitains

Le secteur Ouest a une vocation plutôt résidentielle. En 1999, on ne comptait que 13.000 emplois pour 17.700 actifs résidents qui avaient un emploi. Cela implique mécaniquement des migrations domicile-travail importantes.

Ainsi, seules 9.000 personnes vivaient et travaillaient dans le secteur Ouest (dont 6.900 dans la même commune). Pour le reste, 4.700 personnes du secteur Ouest se rendaient quotidiennement dans TPM pour y travailler (3.000 dans le sens inverse) et 3.300 dans les bouches du Rhône (700 dans le sens inverse). Malgré tout, le nombre d'emplois dans le secteur Ouest ne cesse de progresser.

■ Un territoire qui crée de l'emploi

Une croissance continue de l'emploi

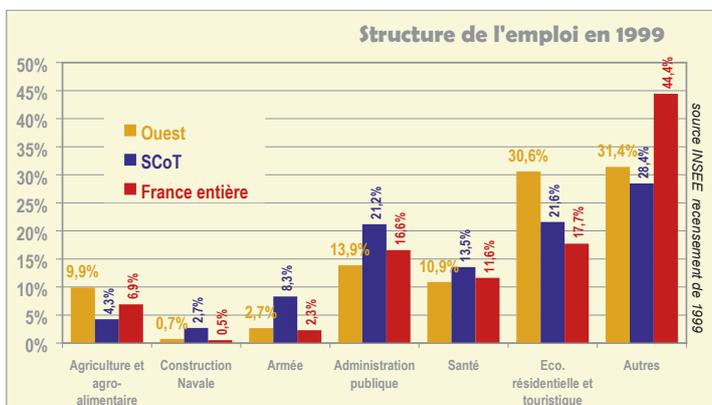
Le nombre d'emplois localisés dans le secteur a progressé un peu plus vite que les effectifs de population totale entre 1975 et 1999. En près d'un quart de siècle, le nombre d'emplois recensés dans le secteur a quasiment doublé (+90%) en passant de moins de 7.000 à un peu plus de 13.000.

Ce rythme de progression s'est traduit dans les faits par une hausse très soutenue des emplois de service, et dans une moindre mesure, commerciaux. Cette croissance se lie bien évidemment à la croissance de l'économie touristique mais se relie aussi aux besoins en services liés à une population en constante progression.

Une structure économique marquée par l'économie résidentielle et touristique et l'agriculture

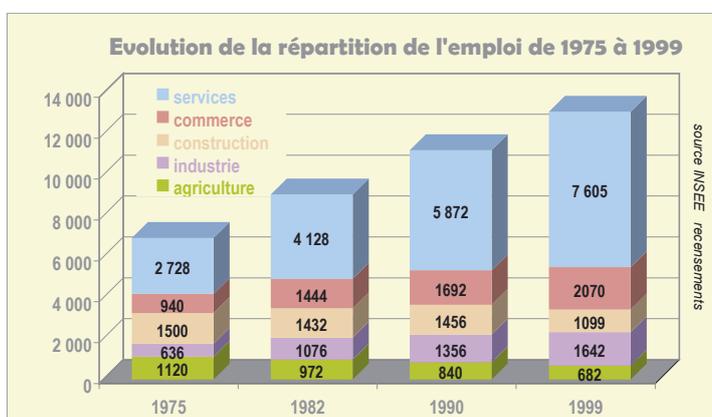
Ces emplois recensés en 1999 ont une structure qui se différencie assez nettement de celle observée dans l'aire du SCoT, elle-même fortement marquée par le poids de TPM dans l'emploi total.

Ainsi, les secteurs spécifiques comme la construction navale, l'armée, l'administration publique et, dans une moindre mesure, l'économie de la santé regroupent une part nettement en retrait de la moyenne observée dans les 31 communes mais similaire à la moyenne nationale.



Par contre l'agriculture et l'industrie agro-alimentaire, qui regroupaient en 1999 un emploi sur dix, et plus encore l'économie résidentielle et touristique, avec trois emplois sur dix, constituent deux piliers importants de l'économie du secteur Ouest :

- Les activités résidentielles et touristiques sont particulièrement importantes dans les communes du littoral ainsi qu'au Castellet. Ce sont les activités qui ont créé, et de loin, le plus grand nombre d'emplois sur longue période, en particulier dans le domaine du commerce, de la restauration et des services



à la personne. L'agriculture a perdu des

des emplois sur toute la période 1975-99 sauf à la Cadière (hausse) et au Castellet (stabilisation) entre 1990 et 1999 grâce à la vitalité de l'activité viticole dans ce cœur du terroir de l'AOC Bandol.

La viticulture tend à occulter les autres productions. Agriculture et industrie agroalimentaire constituent à la Cadière et à Signes un pourvoyeur d'emplois encore important, respectivement 36% et 22% de l'emploi.

La nature des activités prédominantes dans le secteur ouest implique un tissu de petites entreprises et une forte présence des artisans, commerçants et professions libérales. Ainsi, 91% des 4.000 entreprises dénombrées en 2003 dans les champs de l'industrie du commerce et des services ne comptaient qu'entre 0 et 5 salariés, accentuant ainsi un trait déjà marqué dans l'ensemble de l'aire du SCoT (88% contre 84% en moyenne nationale). Complètent ces activités économiques dominantes, la construction (en dehors des PME du BTP il faut signaler les emplois liés aux nombreuses carrières que l'on trouve dans ce secteur) qui regroupent 9% des emplois et l'industrie avec 7%. Celle-ci a pris un essor dans le secteur à l'orée des années 90 grâce à la création du parc d'activités de Signes.

■ Un espace économique concentré sur le littoral et pourvu d'équipements de rayonnement métropolitain

Une concentration des emplois sur le littoral

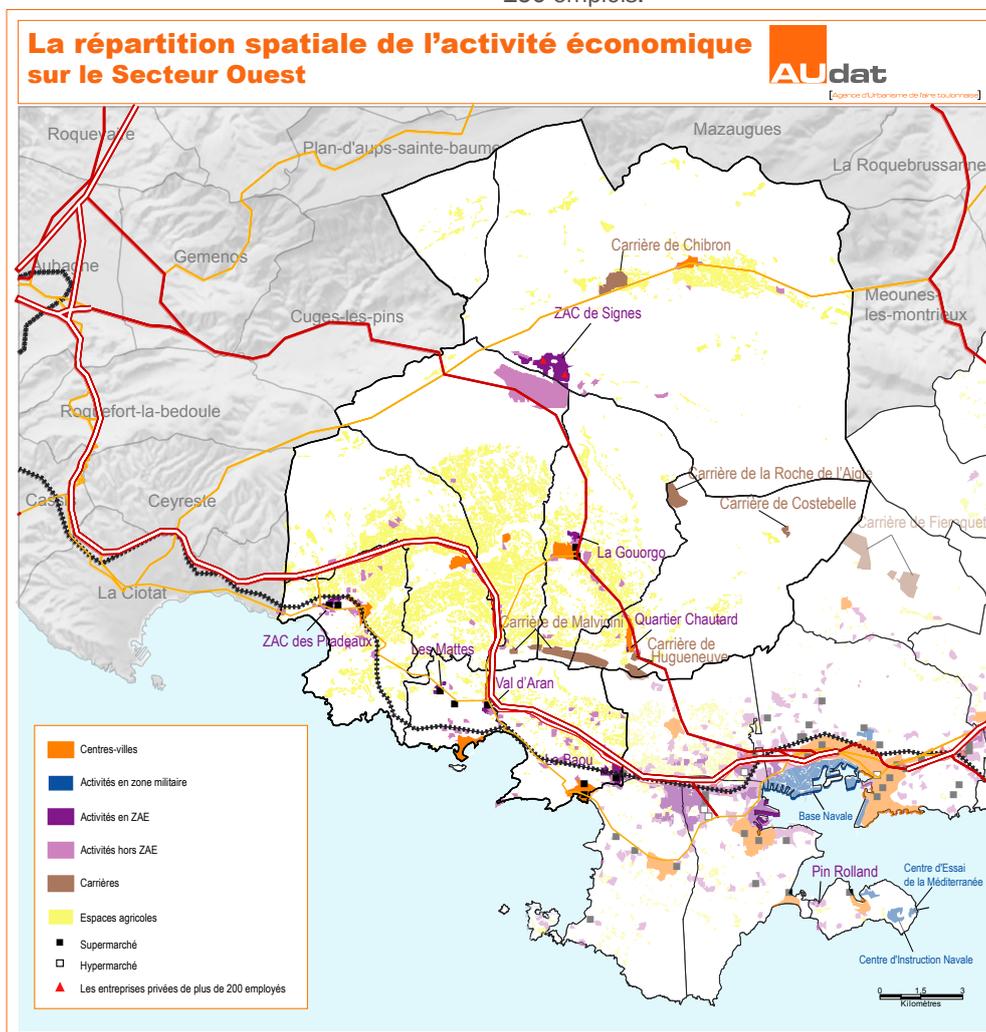
Si 55% de la population réside dans les trois communes littorales, 65% de l'emploi s'y concentre. A l'inverse, les communes du Beausset, de La Cadière, du Castellet, d'Evenos et de Riboux ne regroupent que 26% de l'emploi mais 40% de la population.

La polarité exercée par les communes littorales au-delà de leur proximité immédiate et leur antériorité dans le développement urbain, leur permet d'enregistrer un ratio emplois/actifs résidents meilleurs que les autres communes. Celles-ci ont une vocation plus résidentielle (malgré un bon niveau de services comme au Beausset) se couplant parfois à une économie agricole bien présente mais peu dense en emplois (La Cadière).

Des zones d'activités à la vocation locale et un espace économique à part : le plateau de Signes

Eu égard à la structure de l'emploi, très orientée vers l'économie résidentielle et touristique, la localisation de l'activité se concentre essentiellement dans les villes ou sur les espaces touristiques. Ainsi, hormis l'exception – notable – du parc d'activités de Signes, le territoire accueille peu de zones d'activité. Au nombre de six, elles ont une vocation essentiellement de proximité, pour l'artisanat et parfois le commerce local. Elles sont toutes situées en entrée de ville, en continuité avec le tissu bâti, à l'exception des zones de Bandol (les Mattes à l'entrée ouest de la ville et le Val d'Aran à l'entrée est).

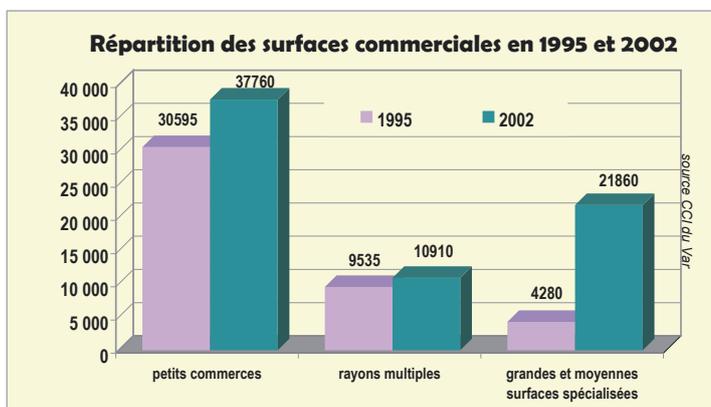
Le parc d'activité de Signes regroupe à présent près de 1.300 salariés, avec deux gros employeurs dans l'industrie agroalimentaire (filiales de Coca-Cola et d'Orangina). Elle se juxtapose – sans pour l'instant qu'il y ait de réels liens fonctionnels - au complexe du Camp du Castellet, en plein développement depuis 2002 avec le circuit d'essais HTTT, ses salles de congrès, son hall d'exposition, l'aéroport et l'hôtel 4 étoiles du Castellet. Cet ensemble fournit en 2005 160 emplois.



Un tissu commercial dynamique

Les petits commerces composent l'essentiel des surfaces commerciales du secteur Ouest, comme dans le secteur Est.

Du fait de la présence très proche de pôles commerciaux d'importance départementale (le « pôle Ouest » de TPM et la zone commerciale d'Aubagne-Gémenos), aucun hypermarché n'est implanté dans une des neuf communes du secteur Ouest. A l'inverse, ces deux agglomérations constituent une zone de chalandise importante, notamment en touristes de fin de semaine, qui bénéficie surtout aux commerces des communes touristiques du littoral et des villages perchés de la Cadière et du Castellet.



La grande distribution s'est implantée ici plutôt au travers d'un réseau de supermarchés implantés dans les communes littorales et au Beausset, permettant de desservir la population permanente et vacancière. Sur les neuf hypers du secteur Ouest, trois sont implantés à Sanary et à Bandol, deux à Saint-Cyr et un au Beausset.

Les grandes et moyennes surfaces spécialisées, quasi inexistantes dans les années 90, ont connu un fort développement dans ce secteur (comme dans le secteur Est d'ailleurs) notamment dans les thématiques « jardinerie » et « équipement de la maison », accompagnant ainsi la demande générée par la croissance de la propriété occupante en maison individuelle et par le temps libre (35 heures et retraite).



Des équipements de tourisme de niveau métropolitain

Si l'attractivité commerciale du secteur ne provient pas de grandes enseignes ou grands hypermarchés, il possède néanmoins quelques équipements de tourisme et d'accueil importants pour l'aire du SCoT. L'aéroport du Castellet complète l'offre de Hyères sur le créneau de l'aviation d'affaires. A son voisinage, se situe un hall d'exposition de 1.800m² et des salles de congrès dont la capacité s'ajoute à celles du complexe du Golf de la Frégate.

En terme d'offre d'hébergement touristique marchand, le secteur Ouest concentrait en 2002 18% des chambres d'hôtel et 14% des emplacements de campings avec une spécificité marquée sur le haut de gamme : un peu plus de 42% des chambres d'hôtels de 4 étoiles ou plus du SCoT sont localisées dans le secteur Ouest, avec les hôtels Dolce Frégate à Saint-Cyr et l'Hôtel du Castellet au Camp du Castellet (quatre étoiles luxe).

Enfin dans un registre plus ludique, le secteur héberge des équipements de niveau d'agglomération avec le golf de la Frégate déjà cité (un des trois golfs de l'aire toulonnaise), le Casino de Bandol (seul Hyères en accueille un autre dans l'aire du SCoT), Aqualand à Saint Cyr (le seul parc à thèmes de l'aire toulonnaise) et le zoo de Sanary, le seul en dehors de celui du Faron à Toulon.

Des projets qui peuvent changer la donne



■ Le parc d'activités de Signes: achèvement de la commercialisation et extension

Le parc d'activités de Signes est un site d'activité industriel et tertiaire porteur d'une dynamique d'excellence au niveau métropolitain. Il offre encore des capacités résiduelles importantes (de l'ordre d'une centaine d'hectares), du fait d'une commercialisation non achevée et de possibilités d'extension.

Plusieurs éléments peuvent renforcer l'attractivité du site d'activités de Signes :

- La proximité du circuit HTTT et de l'aéroport du Castellet peut créer un environnement favorable à l'accueil d'entreprises en lien avec les activités du circuit, et souhaitant bénéficier d'une desserte facilitée par le transport aérien ou de l'offre de services présentes sur le circuit (salles de congrès, séminaires....).
- La réalisation de la voie de contournement du Beausset (cf. ci-dessous) qui va permettre une amélioration de l'accès routier et faciliter la circulation des camions.

■ Des projets routiers à l'impact local important

Deux projets routiers auront au niveau local un impact significatif :

- La réalisation de la voie de contournement du Beausset au nord de la commune, qui permettra de délester le centre-ville du Beausset de toute la circulation de transit et notamment de celle en direction ou en provenance des espaces d'activités de Signes.
- La réalisation de l'échangeur de Sanary-Ollioules : il vise à délester la RD 11 (qui relie Sanary à Ollioules) et la RD 26 (qui relie La Seyne à Ollioules) en reportant sur l'autoroute A50 les trafics entre Toulon / La Seyne et Sanary / l'ouest de Six-Fours. Le SCoT devra affiner les hypothèses de maillage viaire complémentaire et de desserte des zones d'activité environnantes en prenant en compte leurs objectifs de développement ainsi que les enjeux agricoles et paysagers.

■ L'ouverture de la carrière de Croquefigue

La fermeture de la carrière calcaire d'Evenos va entraîner un déficit de ressources internes au SCoT par rapport aux besoins du territoire et donc une dépendance vis-à-vis de l'extérieur pour l'alimentation de l'ouest de l'agglomération (cf. document Etat Initial de l'Environnement).

Un enjeu important pour l'ouest toulonnais et l'ensemble du territoire du SCoT est le maintien d'une carrière de calcaire dans l'ouest toulonnais.

Le projet de carrière de Lafarge à Croquefigue sur la commune de Signes est la solution étudiée à l'heure actuelle en remplacement de celle d'Evenos.

Pertinent d'un point de vue géologique, économique et géographique, ce projet constitue un enjeu fort à l'échelle de l'aire du SCoT pour satisfaire pleinement les besoins en granulats actuels et à venir de l'aire toulonnaise. Il devra s'accompagner de l'accompagnement nécessaire en terme de contrôle des nuisances et d'adaptation du réseau de transports.





3



PARTIE III.

Organisation de l'espace



Un doublement des surfaces construites en trente ans



Les analyses qui suivent sont issues de l'étude menée conjointement par l'Audat et la Chambre d'Agriculture du Var en 2005, dont l'objectif est de faire un état de lieux précis de l'évolution de l'occupation du sol entre 1972 et 2003.

■ Les espaces artificialisés, une augmentation significative dans l'ensemble des communes du secteur

Dans le secteur Ouest, entre 1972 et 2003, la surface artificialisée (espaces urbanisés et infrastructures), est passée de 2 142 hectares en 1972 à 4 058 hectares en 2003.

Elle représente ainsi en 2003 13% du territoire du secteur ouest (contre 6% en 1973), soit une surface dorénavant équivalente aux espaces agricoles.

Son doublement en trente ans s'explique par un développement significatif de l'urbanisation dans les communes littorales et autour des villages de la plaine du Beausset.

La croissance urbaine s'est opérée autant au détriment des espaces naturels que des espaces agricoles. En effet, environ un tiers des espaces urbains en 2003 étaient espaces agricoles en 1972 et environ un tiers était des espaces naturels.

D'une manière générale, l'ensemble des communes du secteur ouest est concernée par une augmentation significative de leurs surfaces artificialisées.

Les évolutions les plus spectaculaires sont observées dans les communes de Saint-Cyr-sur-Mer, Sarnary, La Cadière, Le Beausset et Signes qui ont plus que triplé leurs surfaces artificialisées (le même phénomène est observé dans la commune de Riboux mais compte tenu de la taille du hameau, ce n'est pas significatif).

Pour les communes du Castellet, Bandol et Evenos, on observe un doublement de ces surfaces entre 1972 et 2003.

Ces évolutions s'expliquent essentiellement par le déploiement de zones d'habitat diffus peu denses mais aussi, notamment pour Signes, Le Castellet, Evenos et Saint-Cyr, par le développement de zones d'activités nouvelles (parc d'activités de Signes, circuit et aéroport du Castellet, zones d'activités à l'entrée de Saint-Cyr).

Il est à noter que, par rapport aux autres secteurs du SCOT, les voies routières ont progressé nettement moins vite que les espaces urbanisés. Cela traduit à certains moments une insuffisance du développement de la voirie par rapport à ce qui était requis pour assumer une bonne accessibilité des nouveaux espaces urbanisés.

■ Des surfaces agricoles en diminution

Les espaces agricoles représentent en 2003 13% du territoire, contre 18% en 1972.

Ils enregistrent une perte significative de plus de 2000 hectares (de 6 511 hectares en 1972 à 4 425 hectares en 2003).

La déprise agricole concerne essentiellement les espaces en frange de ville, les plus difficiles d'accès (côteaux), ou les plus éloignés de la ressource en eau (restanques).

Les seules communes de Saint-Cyr-sur-Mer et du Beausset, totalisent plus de la moitié de la perte de surface agricole enregistrée dans l'ensemble du secteur (environ 800 hectares sur les 1400 perdus).

Au sein des territoires communaux, les évolutions sont contrastées.

- La perte est très importante au sein de la commune du Bandol. Elle a perdu plus de 80% de sa surface agricole entre 1972 et 2003 ;
- Les communes du Castellet, de Riboux et de Signes sont celles où la perte est la moins importante : leur surface agricole est entamée d'environ 15% entre 1972 et 2003 ;
- Les communes d'Evenos, du Beausset et de Saint-Cyr se situent à un niveau intermédiaire : elles perdent environ 40% de leur surface agricole entre 1972 et 2003.

Si d'une manière générale l'espace agricole diminue, on observe quand même un phénomène de reconquête d'espaces agricoles sur des espaces naturels (presque 10% des espaces agricoles de 2003 étaient des espaces naturels en 1972).

■ Une relative stabilité des espaces naturels

Les espaces naturels constituent la composante majeure du secteur. Leur surface est très stable (76% en 1972 et 74% en 2003). Elle est cependant très hétérogène (espaces boisés de feuillus ou de pinèdes, surfaces enherbées,...).

Les espaces naturels occupent une surface d'environ 26 500 hectares en 1972 contre plus de 27 000 hectares en 2003.

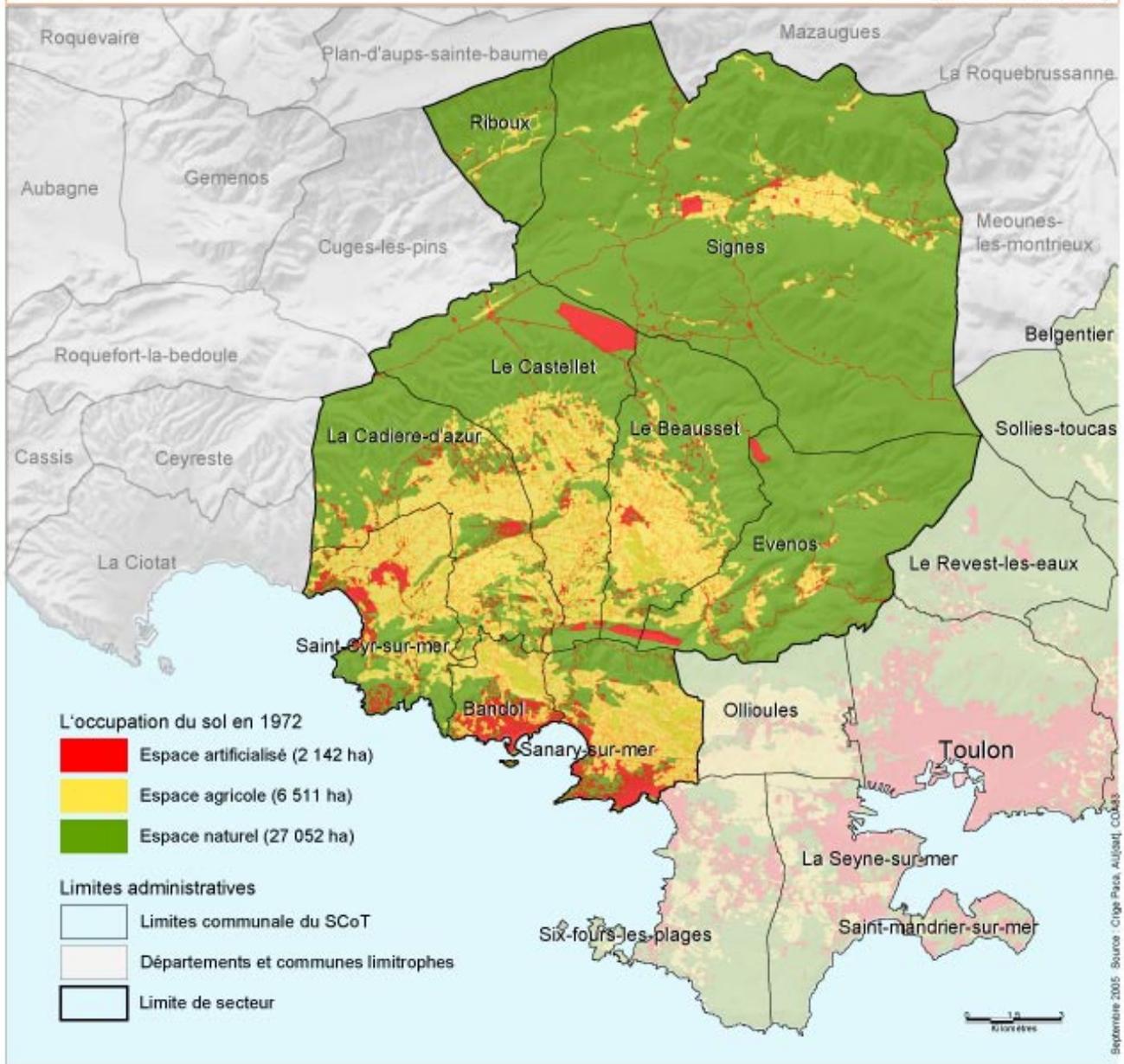
Les pertes les plus significatives sont enregistrées sur les communes de La Cadière (développement des zones NB) et de Signes (création du parc d'activités).

Trois communes se distinguent par un gain d'espaces naturels entre 1972 et 2003. Il s'agit des communes du Beausset, de Bandol et de Riboux au détriment des espaces agricoles délaissés..

L'occupation du sol en 1972 Secteur Ouest



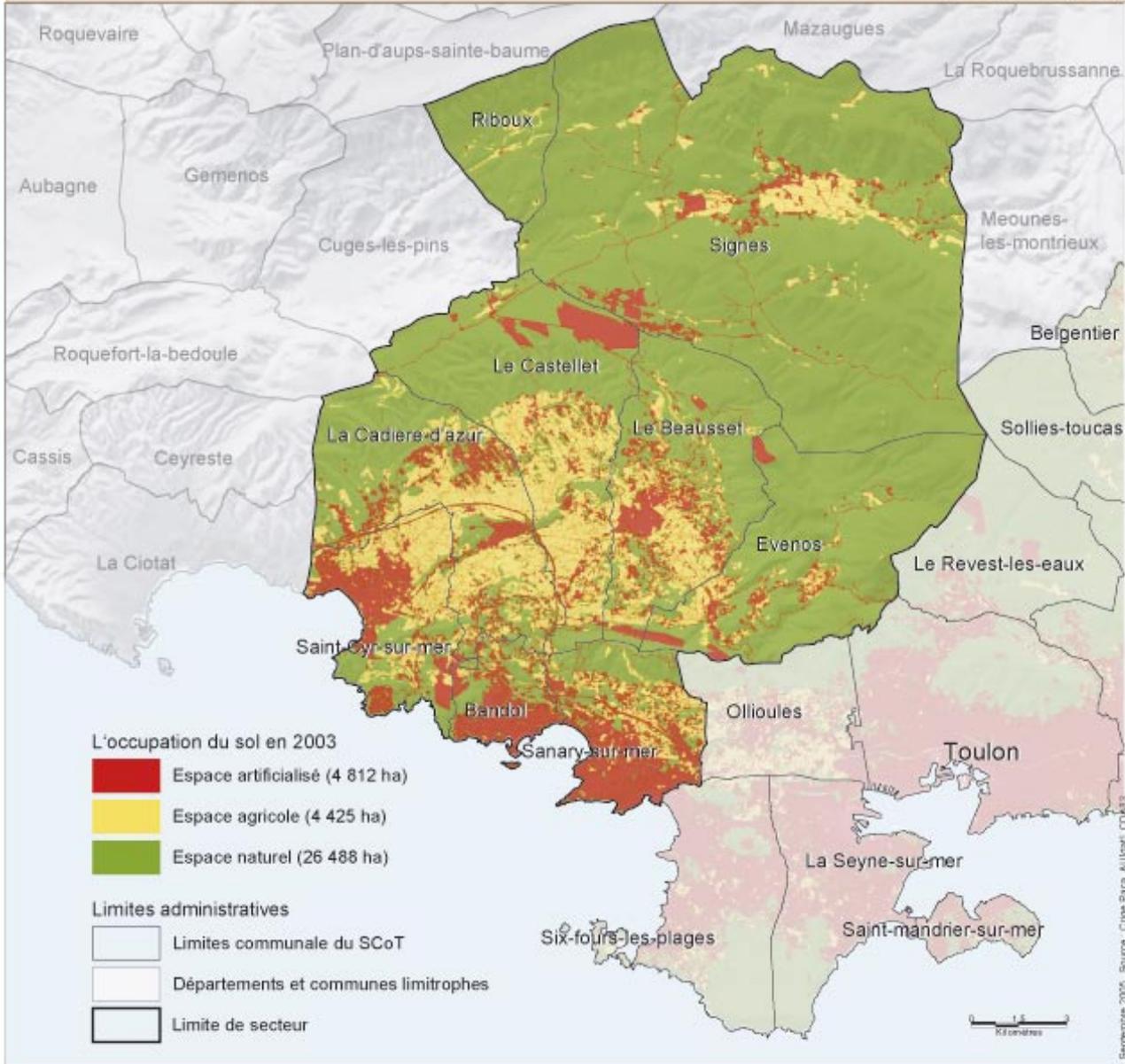
[Approuvé par le Département de la Haute-Corse]



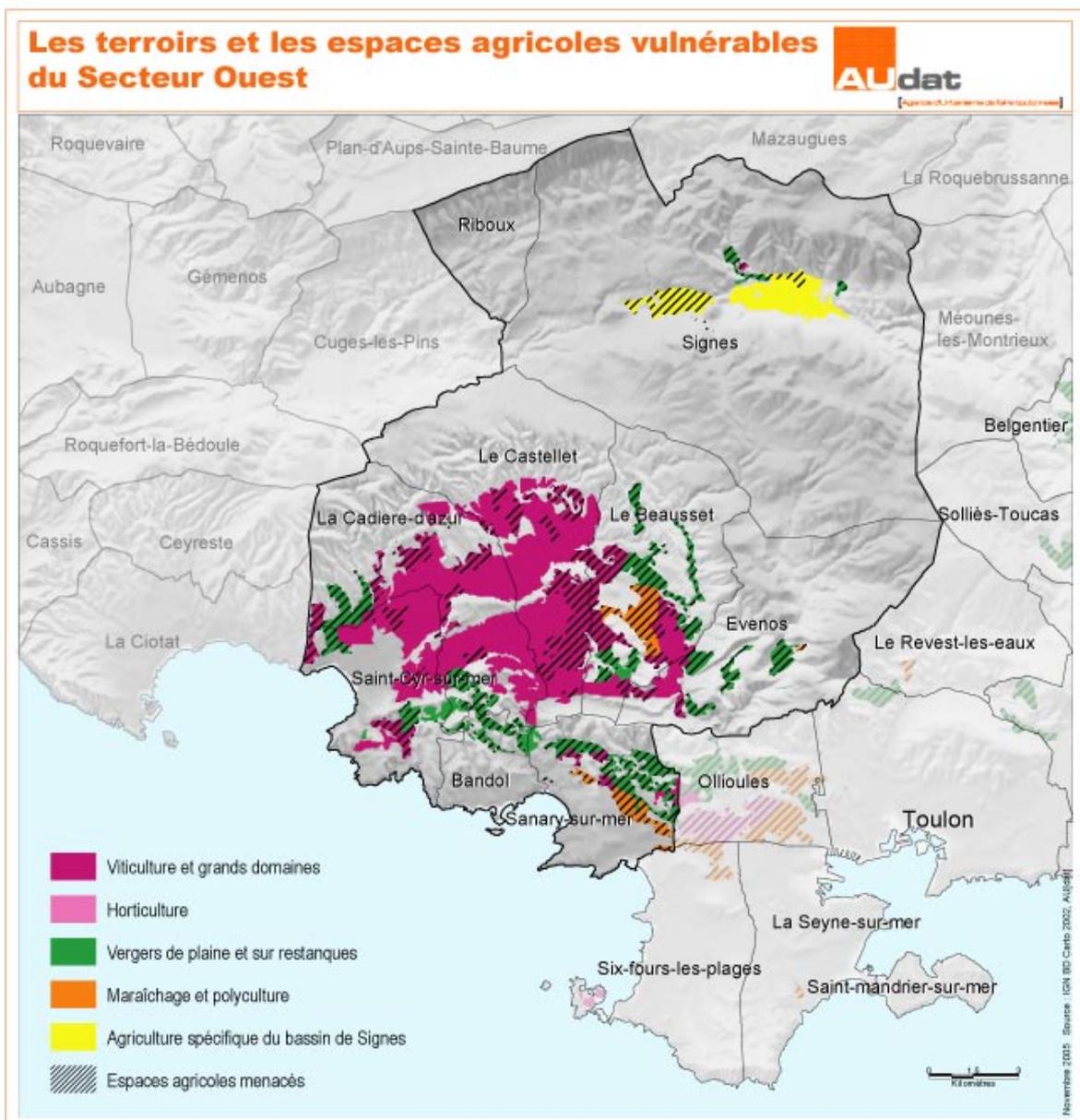
L'occupation du sol en 2003 Secteur Ouest



[L'occupation du sol est une donnée de l'Insee]



Des espaces agricoles emblématiques



L'espace agricole du secteur ouest est essentiellement concentré dans la dépression du Beausset. Elle constitue un bassin agricole majeur du territoire du SCoT Provence Méditerranée.

L'espace agricole se caractérise par une prédominance de la viticulture (73% de la surface agricole utile en 2000) et au sein de cet espace, des surfaces dédiées aux vignes d'appellation (80% de la surface viticole en 2000).

■ Un paysage fortement marqué par l'agriculture

Les agriculteurs sont des gestionnaires de l'espace et permettent la création de paysages caractéristiques. Dans le secteur Sud Sainte Baume, c'est bien l'activité agricole qui a façonné les paysages que l'on connaît aujourd'hui : la viticulture est omniprésente sur l'ensemble du bassin du Beausset. Ces espaces ouverts jouent un rôle primordial dans l'identité du secteur.

Au-delà de l'entretien de ces espaces ouverts, les agriculteurs permettent de conserver dans un bon état un patrimoine très riche sur ce secteur :

- des alignements d'arbres (palmiers, cyprès, platanes,...) symbolisant l'entrée des domaines viticoles,
- des restanques de vignes ou d'oliviers sur les coteaux,

- des murets de pierre sèche entre les parcelles,
 - des canaux d'irrigation et de petits cours d'eaux avec leurs ripisylves qui traversent les vignes,
 - des bastides ouvertes sur leurs parcelles...
- Ce sont autant d'éléments qui caractérisent les paysages de Sud Sainte Baume et qui appuient une forte identité locale.

L'agriculture permet donc le maintien de paysages caractéristiques et participe donc pleinement à l'attractivité touristique et résidentielle de l'ensemble de l'aire toulonnaise.

Cependant, de nombreux espaces à dominante agricole se retrouvent aujourd'hui de plus en plus soumis à une pression résidentielle et touristique.

Ceux-ci ont aujourd'hui une double vocation : une vocation de production et une vocation résidentielle pour des non agriculteurs (c'est le cas notamment de la plaine du Beausset).

Les régions méditerranéennes connaissent une augmentation constante de la valeur des terrains périurbains. Depuis plusieurs dizaines d'années pour faire face à une forte demande de parcelles constructibles, des espaces nécessaires au développement ont été prélevées notamment sur les espaces agricoles du Sud Sainte Baume.



Ceux-ci ont vu leurs valeurs croître régulièrement et un processus spéculatif s'est installé, lourd de conséquences pour le secteur agricole du secteur. En effet les propriétaires de terres agricoles préfèrent bien souvent laisser leurs terres en friche plutôt que de continuer à les exploiter. Car en laissant leurs terres à l'abandon ou en favorisant une agriculture d'attente (sans investissements) ces propriétaires spéculent sur un prochain classement de leurs patrimoines en zone constructible et ainsi parient sur la rente foncière issue de la vente de leurs parcelles.

Les exploitations agricoles, en cas de cession à des non exploitants, sont bien souvent « divisées » de façon à vendre séparément d'une part le siège d'exploitation et d'autre part les parcelles non bâties dans un but spéculatif. Ainsi disparaissent progressivement les sièges d'exploitation « originels » au profit de nouvelles constructions ; les agriculteurs demandant régulièrement des droits à bâtir afin soit de réinstaller un nouveau siège d'exploitation sur les terres cultivées soit, en cas d'exploitation familiale, de loger les dernières générations...

■ Une légère baisse des superficies exploitées, une augmentation de la taille moyenne des exploitations et un léger rajeunissement des chefs d'exploitation

Selon le Recensement Général Agricole, le solde observé en terme d'hectares exploités sur les communes du secteur ouest est, sur la période de 1988 à 2000, de -120 hectares, et de 1979 à 2000 de -800 hectares.

Cette baisse limitée des surfaces agricoles est essentiellement due à la vitalité du secteur viticole.

Ce secteur bénéficie d'une appellation à très forte notoriété : l'AOC Bandol. Cette appellation permet aux communes telles que celle du Castellet (800 hectares exploités), de Sanary-sur-mer (124 hectares exploités) et d'Evenos (130 hectares exploités) de maintenir sur la période 1988-2000 la taille des surfaces agricoles utilisées et à celle de La Cadière de progresser de plus de 23 % (877 hectares exploités). Seules les communes tel que Saint-Cyr et Le Beausset voient leurs surfaces agricoles diminuer.

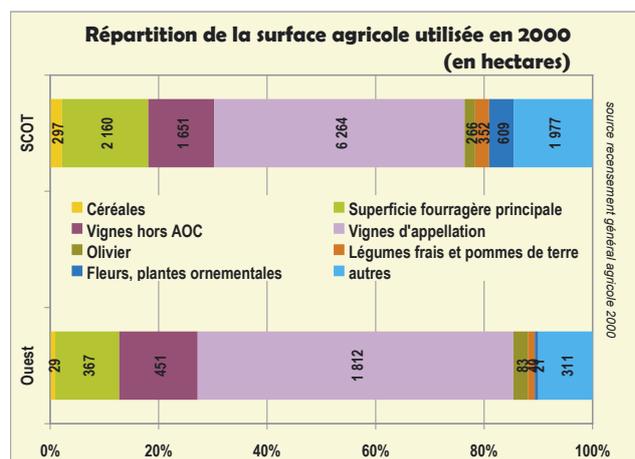
La commune de Signes progresse mais cette augmentation de la surface exploitée est fonction d'une croissance des surfaces fourragères (444 hectares : +100 hectares).

On note aussi, pour l'ensemble des communes du secteur, une légère reprise des surfaces exploitées en oléiculture : + 83 hectares depuis 1988.

Si, globalement, les superficies utilisées se maintiennent, on observe parallèlement la disparition de plus de la moitié du nombre d'exploitations, le nombre d'exploitants passant de 1039 à 582

sur la période de 1979 à 2000. Ce phénomène de baisse se traduit donc par une concentration des exploitations : la taille moyenne de ces dernières passant de 3.4 hectares à 5.5 hectares.

Cette concentration est une illustration de la professionnalisation du secteur : plus grande surface exploitée, moins d'emplois familiaux (de 881 à 440 en unités de temps de travail annuel, UTA) et aug-



mentation de l'effectif salarié de 220 à 306 UTA.

La progression de la part des exploitants de moins de 40 ans (de 11% à 16% de 1979 à 2000) semble confirmer le dynamisme de l'agriculture du secteur Ouest.

■ Deux types d'espaces agricoles

Le secteur Ouest s'est de plus en plus spécialisé dans la viticulture au détriment d'une variété de cultures (maraîchage, floriculture) qui continue à disparaître, les espaces agricoles peuvent donc se classer selon deux types.

Les espaces agricoles majeurs à domaine viticole :

Il s'agit :

- des plaines au sud de l'éperon de La Cadière et du Castellet, dédiées à la viticulture. Cette zone accueille la majorité des grands domaines d'AOC Bandol ;
- de la plaine entre Evenos et Le Beausset. Il s'agit d'un espace essentiellement dédié à la viticulture (classement en AOC Bandol ou Côtes-de-Provence) ;
- de la plaine du poljé de Signes. Elle accueille, outre un peu de viticulture (AOC Côtes de Provence), une agriculture spécifique (agriculture fourragère et céréalière).

Il s'agit globalement d'espaces bien protégés dont la vocation agricole n'est pas menacée.

Les zones agricoles fragilisées :

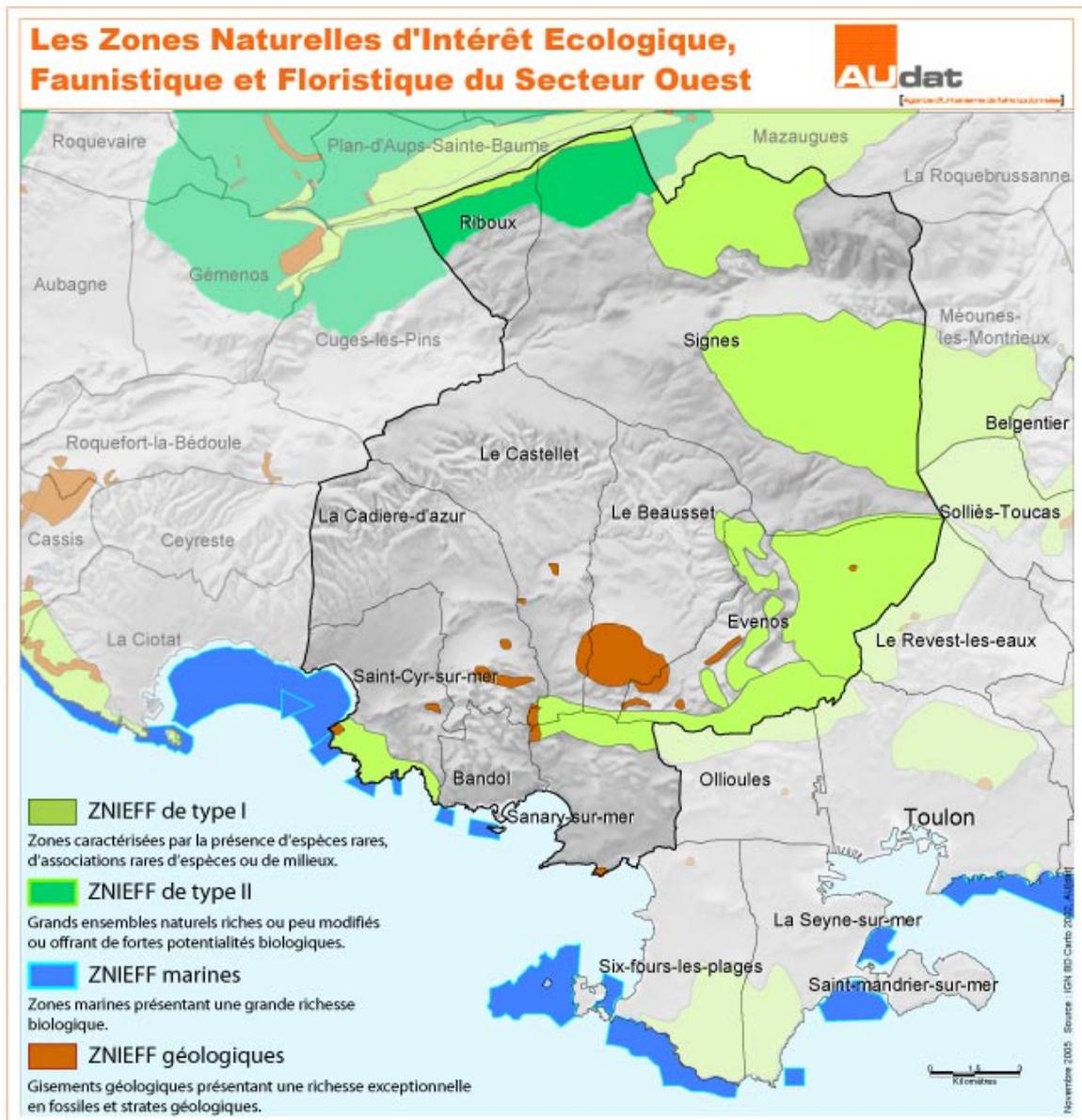
D'autres espaces agricoles sont plus fragilisés en général sous l'effet conjoint de la déprise agricole et de la pression urbaine.

Il s'agit en particulier :

- du piémont sud du Gros Cerveau,
- des vallons du Beausset Vieux,
- des vallons du nord de Bandol,
- du pourtour de la plaine du Beausset et d'Evenos, qui accueille des activités de maraîchage et de culture sur vergers.



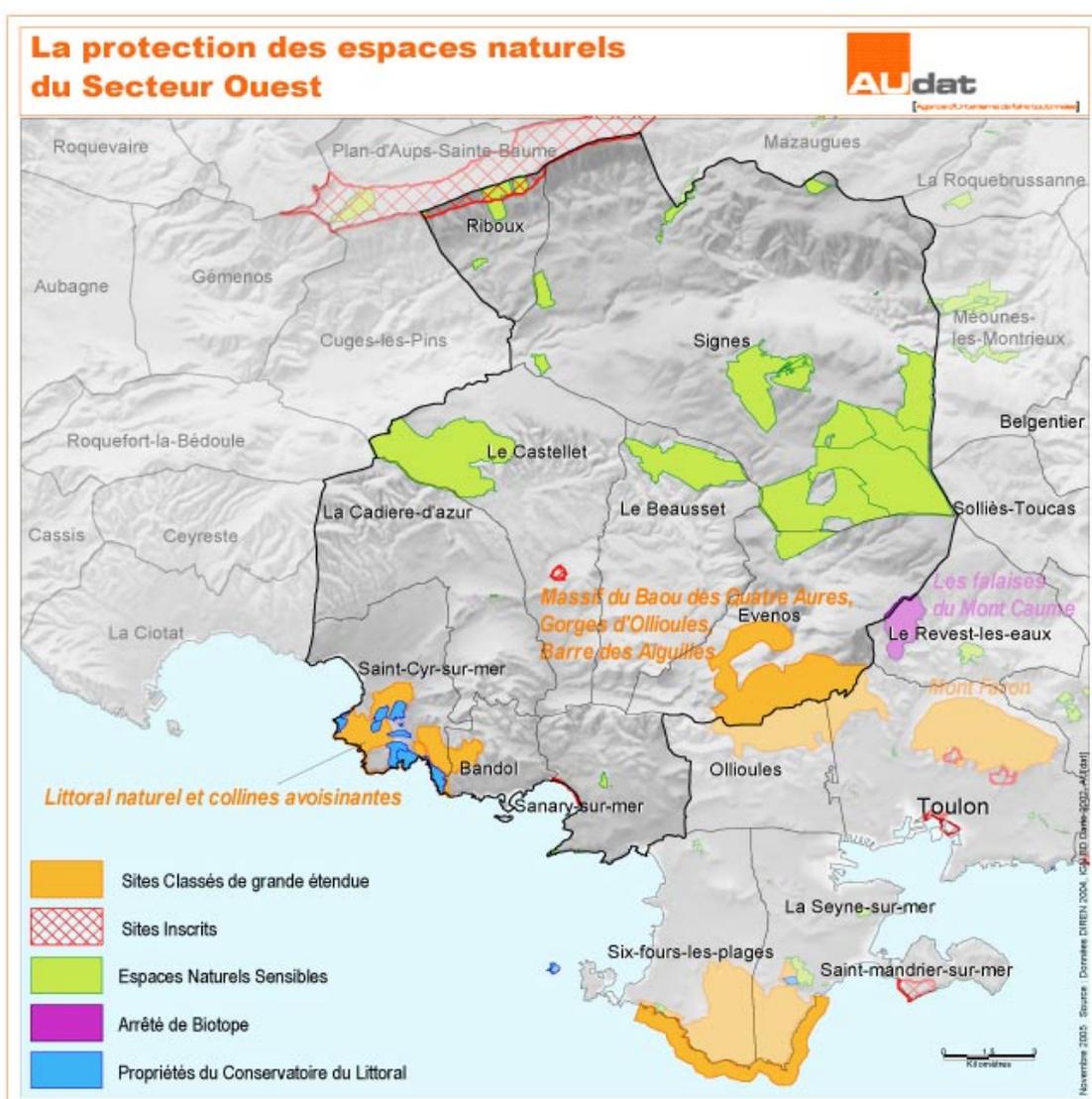
Des espaces naturels riches



Le secteur Ouest est caractérisé par une très grande richesse écologique terrestre et maritime ainsi que par un patrimoine géologique exceptionnel.

Les espaces naturels situés au nord de Riboux et au nord-ouest de Signes constituent l'adret et les crêtes appartenant au grand ensemble naturel riche et peu modifié de la chaîne de la Sainte Baume (ZNIEFF de type 2 de 8 700 hectares). Sur les crêtes du massif, des pelouses d'une grande richesse écologique ont été façonnées par un pastoralisme extensif. Des conditions géo-pédoclimatiques extrêmes associées à ces pratiques pastorales ont sélectionné une végétation et une faune particulières avec de nombreuses espèces rares et protégées. De ces crêtes culminant à plus de 1 000 mètres se découvre un panorama exceptionnel avec vue sur la Méditerranée et sur les pré-Alpes. Sur la Sainte Baume, un Parc Naturel Régional est en discussion depuis de nombreuses années et le classement du site (loi 1930) est à l'heure actuelle suspendu.

Toujours sur la commune de Signes, le Mourré d'Agnis constitue un massif d'un grand intérêt écologique présentant une morphologie différente de celle des autres chaînes montagneuses de la Provence Calcaire (failles perpendiculaires à la ligne de crête).

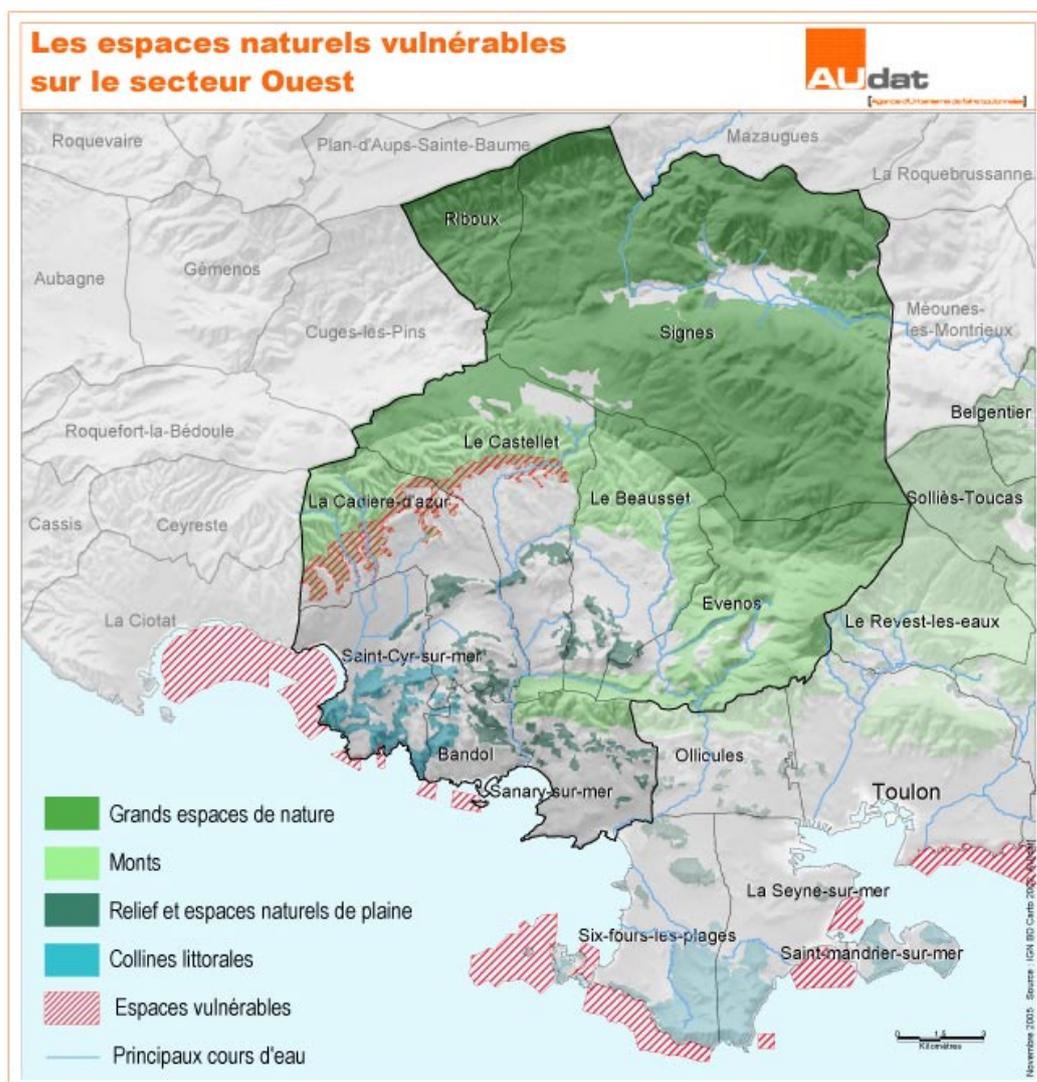


Au sud de la commune de Signes, le Massif du Siou Blanc et la Forêt des Morières constituent également un grand espace naturel reconnue d'une grande richesse écologique de presque 4 800 hectares allant jusqu'à la haute vallée du Gapeau. Cet ensemble est par ailleurs un haut lieu touristique fréquenté des excursionnistes pour ses sites naturels. Le centre du plateau de Siou Blanc est particulièrement sauvage et peu boisé. La forêt domaniale des Morières est un ensemble forestier prestigieux et bien préservé. Une grande partie de ce site a été rachetée par le Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Le Gapeau et le Latay (son affluent) sont des cours d'eau peu larges, sinueux et légèrement encaissés dans des vallons étroits plutôt que des gorges.

Malgré sa proximité avec l'agglomération toulonnaise, le Mont Caume, situé sur Evenos et sur plusieurs communes du SCoT, présente encore un grand intérêt patrimonial cumulant plusieurs types de richesse zoologiques, botaniques et géologiques.

Le Croupatier, du gros Cerveau, les gorges d'Ollioules et le bois de Sanary forme un vaste ensemble linéaire de massifs d'orientation est-ouest présente encore un très grand intérêt biologique, malgré la proximité de l'agglomération qui ne s'est pas pour l'instant développée à ses dépens. La partie est de cet ensemble est déjà protégée par l'Etat (site classé du Massif du Baou des Quatre Aures, Gorges d'Ollioules et Barre des Aiguilles) et le Gros Cerveau devrait être très prochainement classé (montage du dossier en phase finale). Par ailleurs, l'Etat a désigné cet ensemble comme « espaces terrestres préservés » dans sa vision de la Loi Littoral.



Par ailleurs, le secteur Ouest est caractérisé par un patrimoine géologique de taille avec plusieurs gisements géologiques présentant une richesse exceptionnelle en fossiles et strates géologiques. Cinq ZNIEFF géologiques sont répertoriées sur le secteur avec une concentration de sites sur les communes d'Evenos et du Beausset (affleurements gréseux, rochers basaltiques...). A ce propos, le projet de classement du Gros Cerveau pourrait prévoir un projet d'ouverture et de découverte au public de cette géologie et tectonique exceptionnelles.

Enfin, une grande partie des espaces naturels du secteur Ouest a été désignée en Espace Boisé Classé. La carte des EBC fait clairement apparaître les choix communaux, puisque certains massifs communs à plusieurs communes sont classés en EBC par une commune et ne le sont pas par la commune voisine (exemples du Gros Cerveau et de l'adret de la Sainte Baume...).

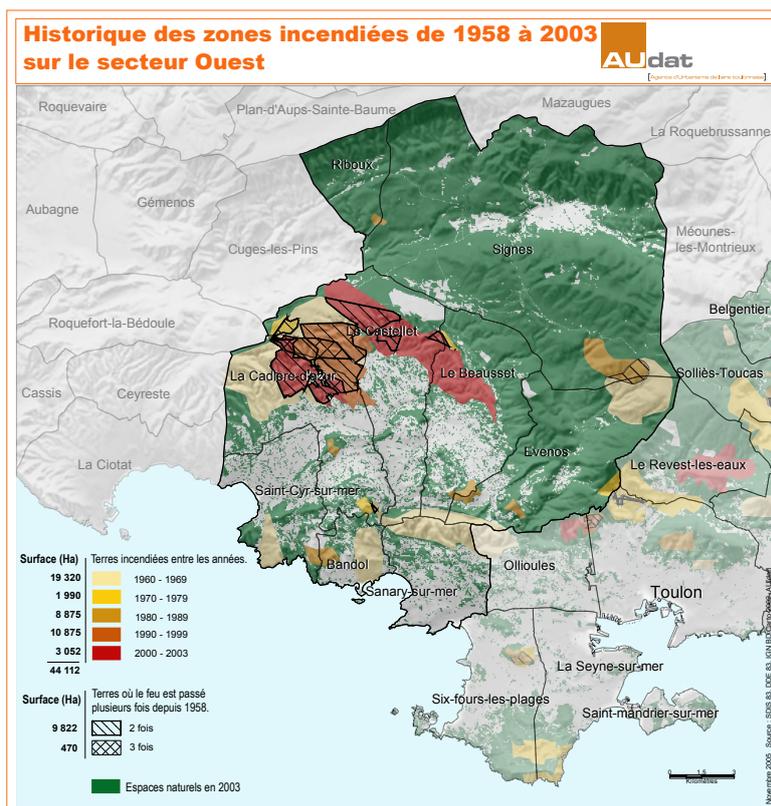
Le secteur Ouest dispose également de deux sites d'importance communautaire inscrits au Réseau Natura 2000 : Le site de 764 hectares appelé « La Pointe Fauconnière » comprenant une zone terrestre et marine et le site de plus de 10 000 hectares constitué de plusieurs entités appelé « Mont Caume – Mont Faron – Forêt Domaniale des Morières ».

Le risque incendie concerne particulièrement le secteur, en particulier au nord des communes de la Cadière, du Castellet et du Beausset, victimes

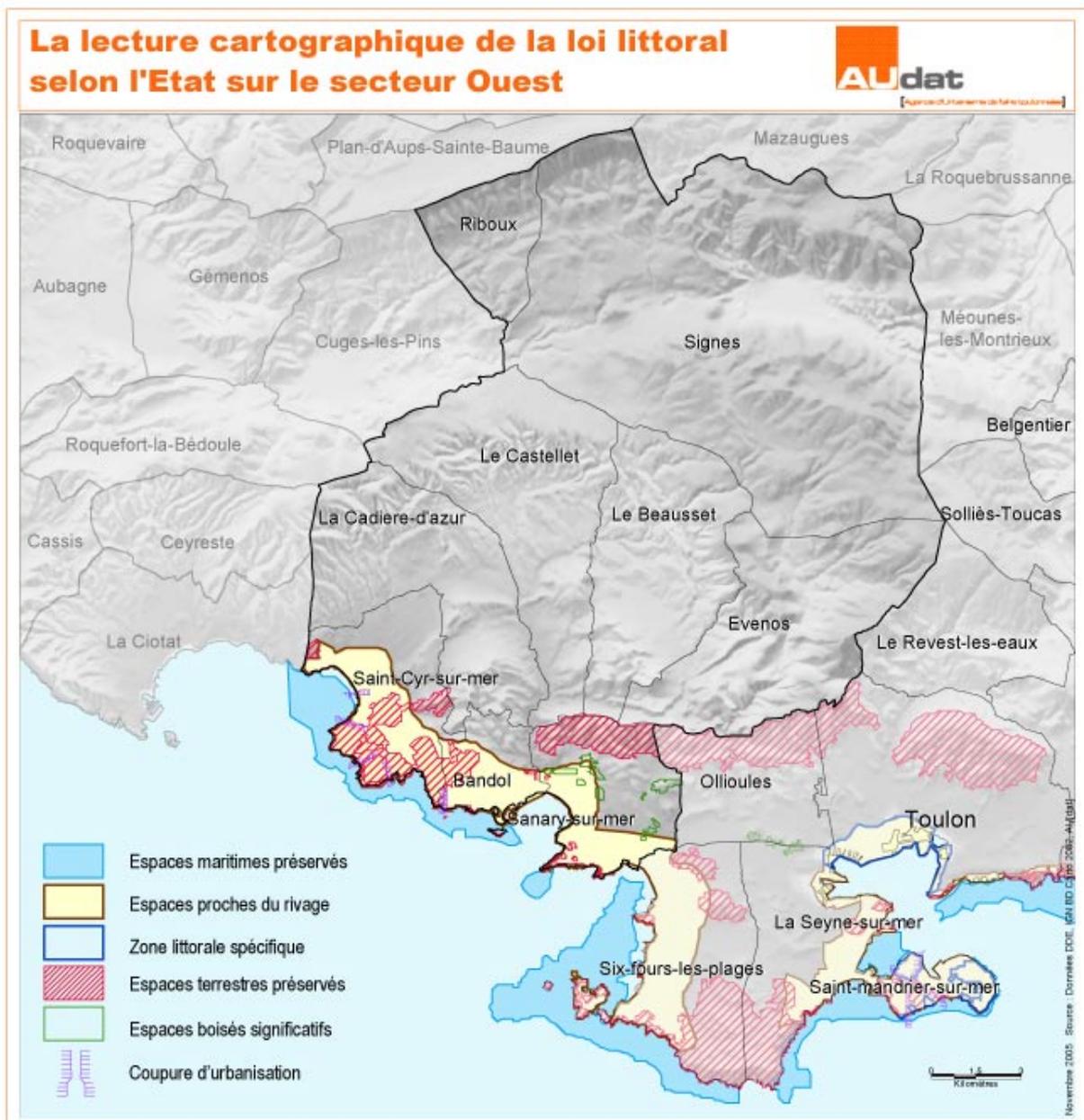
d'incendies nombreux et particulièrement importants dans les années 2000. Au-delà des conditions climatiques (sécheresse du climat et vents forts) qui accentuent le risque incendie, deux éléments majeurs spécifiques au secteur favorisent l'apparition des feux de forêt.

- Le 1^{er} élément d'explication est l'**augmentation de la combustibilité des espaces forestiers**. Ce phénomène s'explique d'une part par l'abandon des activités (agro-sylvo-pastoralisme), qui permettait l'entretien et la gestion de la forêt. Il s'explique d'autre part par la progression des espaces naturels (après un incendie ou par la progression naturelle sur les friches agricoles) qui s'effectue via l'implantation d'essences pionnières particulièrement inflammables (le pin d'alep notamment).
- Le 2^{ème} phénomène qui accentue le risque incendie est la **présence d'habitat en forêt** qui a deux conséquences importantes : risque plus important de déclenchement de feux et dispersion des forces de lutte contre les incendies avec une mobilisation des moyens sur la protection des habitations

Au-delà du SDAFI (Schéma Départemental d'Aménagement de la Forêt contre les Incendies) et les PIDAF (Plans Intercommunaux de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier), cinq Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) sont en cours d'élaboration sur les communes de Signes, d'Evenos, du Beausset, du Castellet et de la Cadière.



Un espace littoral très sollicité



Le littoral ouest se caractérise par une urbanisation relativement massive, ouverte sur la mer. Le front de mer est ponctué de centres urbains, relativement actifs toute l'année, qui connaissent une forte fréquentation touristique durant la période estivale et de loisirs durant les week-ends. Entre ces centres, le littoral est fortement mité.

A l'inverse du littoral du secteur Est du SCoT, le littoral ouest ne dispose pas d'espaces naturels de forte emprise du fait de l'étendue et de la densité de l'urbanisation. De ce fait, la richesse écologique de la bande littorale reste limitée.

Seul le littoral de la Madrague entre Saint Cyr et le Port d'Alon (ZNIEFF de type I), caractérisé par une suite de criques et de promontoires compris entre la baie des Lecques et la ville de Bandol, est d'un grand intérêt biologique et géologique.

Toutefois, ce site est très fréquenté par le public, d'où d'importants dégâts causés par les piétinements (sentier du littoral fortement dégradé). Le développement de l'urbanisation et la surfréquentation menacent certaines plantes remarquables. Le risque de bouleversement du milieu est toutefois largement freiné par plusieurs mesures de protection.

En effet, cette zone littorale a été classé par l'Etat (loi 1930 : Littoral naturel et collines avoisinantes) et une autre partie a été rachetée par le Conservatoire du Littoral. Ce dernier, qui mène une politique foncière active dans l'aire toulonnaise, a d'ailleurs l'intention de

poursuivre ses acquisitions foncières pour renforcer sur une épaisseur et une longueur plus importantes la gestion globale de ce site. Les enjeux sont relatifs à l'accueil du public (sentier du littoral), la préservation de certaines espèces biologiques (orchidées, violette arborescente...) et à une meilleure gestion du risque incendie. Enfin, l'Etat a désigné cet ensemble littoral en « espace terrestre préservé » au regard des modalités d'application de la loi Littoral et reconnaît plusieurs petites coupures d'urbanisation sur cette frange littorale. Ces coupures naturelles existantes sont d'autant plus importantes qu'elles sont rares.

L'espace marin du secteur Ouest présente plusieurs zones marines d'une grande richesse biologique. La plus grande zone s'étend de la baie de la Ciotat aux Lecques où l'herbier de posidonies occupe encore une grande partie des fonds (malgré de nombreuses agressions : pollutions industrielles, urbaines et plages artificielles). La Pointe Fauconnière présente des paysages sous-marins de qualité exceptionnelle avec en particulier des concrétionnements coralligènes, comme sur la Pointe du Défens et la sèche d'Alon. Cependant, la qualité des eaux marines reste fragile notamment à cause des rejets non-conformes des deux stations d'épuration littorales de Saint Cyr et Bandol (des études ou des projets de mise en conformité sont à l'étude pour ces deux équipements), d'un manque de gestion des eaux pluviales, d'un manque de protection de certains écosystèmes posant la question de la gestion des mouillages et de la pêche...



Les espaces du développement urbain



Trois grands types d'espaces sont identifiés comment support du développement urbain à venir :

- Les centres urbains, qui présentent un potentiel de renouvellement urbain,
- Les sites et espaces à enjeux d'extension maîtrisée, en prolongement des sites urbanisés existants,
- Les espaces significativement peuplés et aujourd'hui peu structurés.

Ces sites ne sont pas exclusifs les uns des autres. Ils appellent pour leur urbanisation future éventuelle des modes d'intervention différents (notamment sur le plan foncier).

■ Les centres urbains présentant un potentiel de renouvellement urbain

Les opérations de renouvellement urbain consistent à redynamiser les centres urbains en augmentant le nombre d'habitants et d'emplois à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, notamment par :

- des opérations de démolition-reconstruction permettant un changement d'usage ou une augmentation des surfaces de plancher des bâtiments implantés sur une parcelle,
- la valorisation des dents creuses c'est-à-dire l'utilisation de terrains non bâtis enclavés dans des tissus urbains,
- la remise sur le marché de logements vacants ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales (potentiel globalement limité même s'il peut être localement significatif).

Les zones urbanisées et structurées, et en particulier les centres urbains des communes urbaines du secteur ouest, constituent des espaces privilégiés pour mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain.

Les centres-villes élargis des communes Saint-Cyr-sur-Mer, Bandol, Sanary, Le Beausset, pôles urbains structurants du secteur ouest, sont des sites prioritaires pour la définition et la mise en œuvre d'une politique active de renouvellement urbain.

En effet, il existe dans ces sites un potentiel de maisons ou d'immeubles à rénover ou à réhabiliter ainsi que des dents creuses à remplir, permettant de répondre à une partie des besoins de développement des communes en habitat, en équipements, en commerces et services...

L'Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise a effectué un repérage des « dents creuses » et des parcelles qui présentent un potentiel apparent de rénovation pour les communes de La Seyne-sur-Mer, Collobrières, Carqueiranne et Bandol.

Concernant Bandol, l'analyse a permis d'identifier 2,6 hectares de dents creuses et de parcelles qui présentent un potentiel apparent de rénovation dans les tissus urbains les plus denses de la commune.

Même s'il s'agit d'une évaluation théorique, l'exercice montre bien qu'il existe un potentiel à revaloriser dans le cadre d'opérations communales.

Ce potentiel reste encore à analyser de manière fine sur les communes de Saint-Cyr, Sanary et Le Beausset, mais aussi sur les noyaux villageois comme celui de la Cadière.

Il convient de noter que de nombreuses communes du secteur ouest sont déjà engagées dans des opérations visant à augmenter l'offre de logements dans les centres-villes. On peut citer par exemple le cas de la commune du Beausset qui, au travers de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du centre ancien³, augmentera l'offre de logements dans le cœur de ville. Pareillement, le déplacement des stades et de la gendarmerie vers l'entrée sud-est du Beausset libérera un foncier important en centre ville.

■ Les sites et espaces à enjeux d'extension maîtrisée

Les sites et espaces à enjeux d'extension maîtrisée sont des sites présentant un potentiel d'extension stratégique pour l'accueil d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements, au regard de leur taille ou de leur localisation.

Un certain nombre de sites et espaces à enjeux d'extension maîtrisée ont ainsi repérés sur l'ensemble du secteur ouest et ont fait l'objet d'un examen avec les communes sur la période janvier-mai 2005.

Ils présentent du fait de la diversité de leur surface et la nature de leur environnement urbain des potentiels très variés.

³L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du centre ancien du Beausset a pour objectif sur la période 2004-2007 la réhabilitation de 31 logements de propriétaires occupants, de 110 logements locatifs dans le secteur privé dont 25 logements vacants et enfin la création de 50 logements locatifs sociaux dans le secteur public.

⁴L'opération du Vallon des Vignes est une opération de construction neuve en cours dont la livraison est prévue en 2006. Située en centre-ville, elle devrait accueillir 117 logements (collectifs et individuels) dont 20% de logements locatifs aidés.

Pour l'habitat

L'organisation multipolaire caractéristique du secteur ouest, notamment dans sa partie centrale justifie le nombre relativement important de sites d'extension à vocation d'habitat repérés (accueil d'opérations de logements et/ou d'équipements publics).

S'ils sont relativement nombreux, ils se situent néanmoins tous en en prolongement des zones urbanisées existantes et le plus souvent en prolongement direct des noyaux urbains ou villageois.

Ainsi, leur urbanisation future ne remettrait pas en cause la structure urbaine actuelle du secteur ouest. Au contraire, elle permettrait de conforter les centralités urbaines existantes.

Une dizaine de sites ont été identifiés et sont déjà pour la plupart prévus à l'urbanisation dans les PLU des communes :

- A Saint-Cyr-sur-Mer, le secteur de La Miolane, dans le prolongement nord-est du centre urbain;
- A Sanary, dans le secteur du Pont d'Aran ;
- Au Beausset, le secteur dit des Goubelets : cet espace est situé à l'entrée est de la ville du Beausset, dans le prolongement du tissu urbain existant. Son urbanisation permettrait de structurer l'entrée de ville sud du Beausset ;
- Au Beausset, autour de la future voie de contournement, aux abords de l'entrée nord de la ville et en direction de Signes ;
- Au Plan du Castellet, dans le secteur d'implantation du futur collège ;
- A Signes, au sud de la commune, en prolongement des extensions villageoises déjà réalisées,
- A Sainte-d'Anne d'Evenos, à la sortie nord du village, essentiellement à l'est de la RN8 et de la rivière de la Reppe ;
- A Sainte-Anne du Castellet, au sud du hameau existant ;
- Au Brulât, autour du hameau existant.

Les communes littorales de Saint-Cyr-Sur-Mer, Bandol et Sanary sont celles qui offrent des possibilités d'extension les moins importantes.

Pour le développement économique

Le site d'activités de Signes est de loin le site d'activités qui présente les potentiels d'extension les plus significatifs (cf. partie 2 sur les projets qui peuvent changer la donne). Son extension aurait un impact important pour le secteur ouest mais aussi à l'échelle de l'aire du ScoT.

D'autres projets de moindre importance déjà identifiés vont concourir à l'augmentation de l'offre d'espaces d'activités dans le secteur ouest :

- La création d'une nouvelle zone d'activités au Beausset, au croisement de la future voie de contournement nord et de la RN 8,
- L'extension de la zone d'activités du Val d'Aran à Bandol,
- La réorganisation de la zone d'activités du Baou à Sanary, en anticipant l'impact du futur échangeur (cf. partie 2 sur les projets qui peuvent changer la donne).

D'une manière plus marginale, les zones d'activités Chautard à Evenos, les Mattes à Bandol et les Pradaux à Saint-Cyr offrent des capacités d'extension ou de remplissage résiduelles.

Enfin, dans un autre registre, l'ouverture possible d'un nouveau site d'extraction de calcaire à Signes constitue un atout économique supplémentaire pour le secteur.

■ Certains espaces résidentiels significativement peuplés et aujourd'hui peu structurés

Quatre principaux sites pourraient faire l'objet d'une réorganisation du tissu urbain, et pourraient accueillir un nombre plus important de logements sur une emprise identique.

Cette hypothèse est à ce jour essentiellement théorique et reste à affiner dans le cadre de l'élaboration du PADD du SCoT en lien avec les communes concernées :

- Les zones NB de la Cadière nord : elles accueillent près de 4 000 personnes. A l'occasion de la transformation du POS en PLU, la question du devenir de cette zone se pose (entre un classement en zone naturelle qui la rendrait la zone inconstructible ou un classement en zone urbaine qui autoriserait de nouvelles constructions). L'organisation actuelle de ce secteur laisse des marges de manœuvre significatives pour envisager une densification du tissu résidentiel existant sans entamer la richesse paysagère et agricole des plaines de la Cadière. Des réflexions sont engagées au niveau communal sur ce secteur qui pourrait faire l'objet d'une étude spécifique en 2006.
- Les zones NB du Beausset sud : à une échelle moindre, la problématique est identique à celle décrite pour les zones NB de La Cadière. S'y greffe la problématique de l'aménagement de zones agricoles tampon entre habitat et forêt ;
- Le hameau des Ginestes au Beausset : l'urbanisation de secteur a quelque peu entamé les paysages de piémont ; une densification de ce secteur est envisageable sans entamer ce capital en évaluant les possibilités de couture avec les zones d'habitat diffus situées à proximité mais sur le territoire d'Evenos ;

- Le hameau du Broussan (commune d'Evenos): la commune envisage dans le cadre de son nouveau PLU des possibilités de densification de ce hameau avec une extension limitée aux constructions existantes.

La volonté politique de restructurer ces espaces résidentiels devra tenir compte aussi :

- de la capacité qu'auront les communes à amener les réseaux d'assainissement et améliorer l'accès routier dans ces secteurs qui occupent des surfaces très importantes et où la largeur des voies n'est pas toujours en conformité avec la réglementation. A titre d'exemple, le réseau de desserte routière repéré au sein des zones NB de La Cadière représente 40 kilomètres ;
- des orientations des futurs PPRIF (Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt) : les parties nord des communes du Castellet, du Beausset et de la Cadière sont particulièrement exposées au risque d'incendie (cf. partie sur les espaces naturels). Le PPRIF conditionnera la constructibilité des sols en fonction du niveau de risque et imposera, selon le niveau d'aléa défini les aménagements nécessaires.

Par ailleurs, la densification éventuelle du tissu urbain dans ces quatre zones (augmentation de l'offre de logements et/ou services) ne peut s'envisager sans une réflexion sur l'amélioration de l'offre de transports en commun (notamment par les bus) et de l'offre de services à la personne. La constitution d'une offre de services à minima dans les secteurs résidentiels les plus significativement peuplés permettrait de créer des pôles de vie et limiter les déplacements automobiles.



4



PARTIE IV.

Les enjeux

Préservation et valorisation



- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et maritimes structurants**
reconnus d'une grande qualité écologique et paysagère.
- **Valoriser les continuités écologiques et paysagères encore existantes**
(étude sur les continuités écologiques lancée par l'AU[dat] en 2006).
- **Mettre en réseau et mettre en valeur les balcons exceptionnels**
que sont les collines et les massifs de l'arrière-pays.
- **Définir des limites claires à l'urbanisation sur les piémonts des collines et massifs**
en particulier au pied du Gros-Cerveau et dans la plaine du Beausset.
- **Préserver les grands bassins agricoles du secteur**
- **Contrôler l'urbanisation sur les espaces à forte valeur agronomique**
- **Conserver l'identité agricole dominante des espaces partiellement urbanisés**
en particulier sur la plaine du Beausset.

Développement



■ Répondre aux besoins en logements en terme quantitatif et qualitatif

Dans le secteur ouest, la production annuelle moyenne de logements est de 530 logements/ an entre 1999 et 2004. Cependant, une part encore très significative de cette production est affectée à la réalisation de résidences secondaires (au moins 20%). Ainsi, on peut considérer qu'environ 420 logements neufs par an sont effectivement des résidences principales.

Cette production annuelle apparaît insuffisante au vu des besoins estimés en résidences principales d'ici 2020 qui s'élèvent à 600 logements/an.

Cette estimation prolonge les tendances démographiques actuelles (apports migratoires très importants, vieillissement accéléré de la population).

Au-delà d'une réponse quantitative aux besoins en logements, l'enjeu sera d'adapter l'offre de manière qualitative en définissant le type de produit-logement nécessaire en fonction des particularités du secteur et du type de population souhaitée (offre plus accessible aux classes d'âges actives et aux jeunes, notamment au travers du développement d'un parc locatif collectif privé et aidé).

■ Favoriser des formes de développement moins consommatrices d'espace

L'urbanisation des trente dernières années a favorisé un mode de développement extensif consommateur d'espace.

L'urbanisation future devra favoriser des formes de développement moins consommatrices en utilisant pleinement le potentiel de renouvellement urbain des centres urbains (dents creuses, rénovation, réhabilitation) ainsi que le potentiel des sites et espaces à enjeux d'extension maîtrisée.

Pour un certain nombre de sites définis comme stratégiques, le SCoT pourra proposer de prescriptions particulières orientant les conditions de développement au sein de ces sites et valorisant au mieux leur potentiel foncier : densités minimales, mixité de l'habitat, formes d'habitat particulières,....

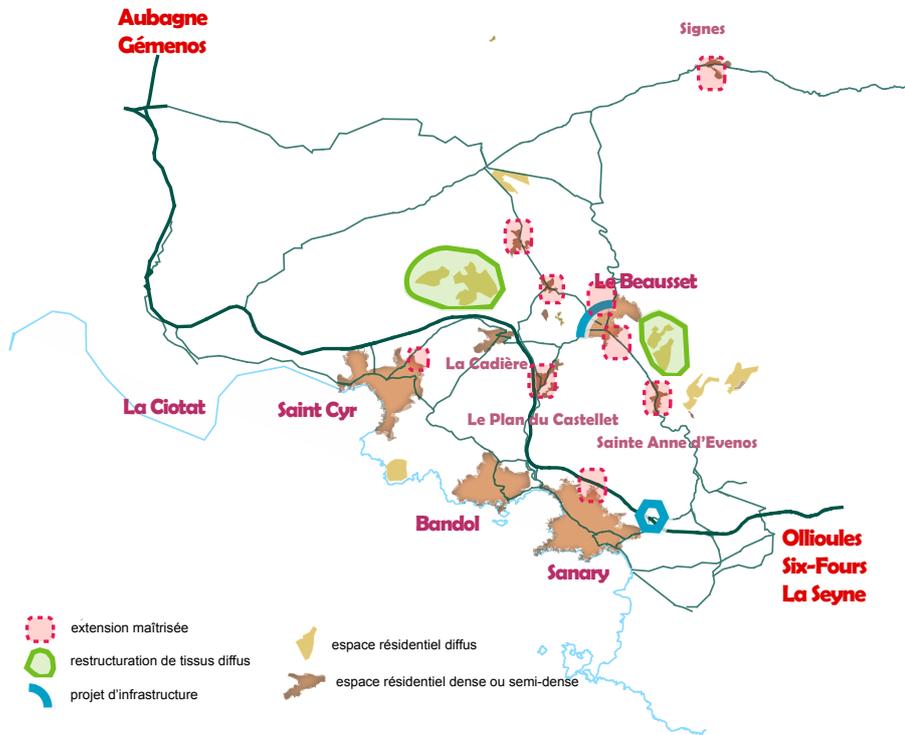
■ Limiter l'urbanisation en interface avec la forêt et permettre la création de zones tampons dans les zones de contact habitat/forêt

Une maîtrise maximale des extensions diffuses et sur les pentes favorisant les interfaces habitat forêt.

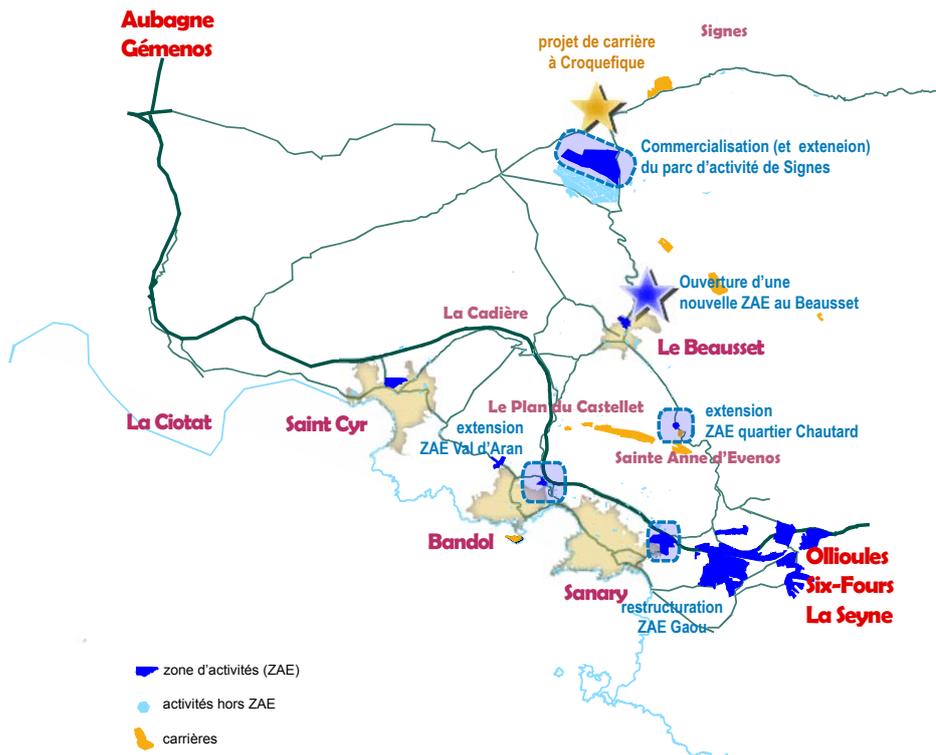
La prise en compte pour toute nouvelle urbanisation sur les pentes des risques incendies induits (anticiper par la création d'espaces tampons)

Pour les interfaces habitat - forêt existantes, permettre un développement d'espaces tampons cultivés afin de diminuer le risque (notamment sur les zones Nb du Nord de La Cadière et celles de l'est du Beausset).

Les espaces de développement pour l'habitat



Les espaces de développement pour l'économie



■ Accompagner le développement du parc d'activités de Signes

Le site d'activités de Signes fait partie du réseau des sites d'excellence économique pressentis à l'échelle métropolitaine.

Son développement et sa valorisation doivent s'inscrire dans le cadre d'une réflexion économique à l'échelle de l'aire du SCoT permettant de clarifier sa vocation, les investissements à réaliser (opportunité d'une extension, amélioration de l'accessibilité, de l'offre de services,...) et de mieux satisfaire les besoins des entreprises déjà implantées.

Cette réflexion doit tenir compte du développement des espaces d'activités proches de Signes, notamment à La Ciotat (extension de la zone d'activités Athélia) et sur les communes d'Aubagne-Gémenos.

Par ailleurs, le SCoT devra anticiper les impacts du développement du parc d'activités de Signes, notamment en ce qui concerne la satisfaction des besoins en logements des salariés et l'amélioration de la desserte routière et par les transports en commun.

Cet accompagnement sera un garant essentiel de la réussite du développement du parc d'activités et concerne l'ensemble des communes du secteur. Il constitue même un enjeu de niveau SCoT.

■ Identifier les espaces économiques d'intérêt de secteur sur lequel le niveau d'exigence est plus élevé

Outre la zone de Signes, l'ensemble des sites d'activités du secteur ouest sont concernées par une clarification de leur vocation à moyen et long terme. Cette clarification doit permettre de mieux gérer leur développement, leur densification ou extension éventuelles.

Pour les espaces d'activités futurs, il s'agira d'afficher des principes de localisation avec un objectif à atteindre « la bonne entreprise au bon endroit », en agissant sur trois leviers :

- l'accessibilité,
- le regroupement d'activités pour une meilleure lisibilité des vocations économiques, faciliter les synergies, préserver les paysages et maîtriser la consommation d'espace,
- un effet vitrine pour afficher le dynamisme du territoire et ses filières d'excellence.

En particulier, l'accessibilité autoroutière actuelle ou future les zones des Pradeaux à Saint-Cyr, du Val d'Aran à Bandol et du Baou à Sanary les positionne à une échelle de secteur. Il en sera de même pour les deux zones du Beausset (l'une existante et l'autre en projet) qui bénéficieront d'un accès privilégié à la Nationale 8 et à la voie de contournement du Beausset, renforçant ainsi les liens avec Signes,

Structuration



Le secteur Ouest présente une organisation multipolaire. Cela constitue une spécificité forte du secteur par rapport aux autres secteurs du SCoT. La hiérarchie des pôles (entre pôles de secteur et de proximité, cf. partie 1) ne sera pas modifiée à moyen terme.

Cela implique d'orienter la localisation des nouvelles zones d'habitat, des commerces, des services et des équipements selon la classification suivante, en reconnaissant que les pôles ne jouent pas le même rôle :

- Pôle de secteur : Saint-Cyr, Bandol, Sanary et Le Beausset,
- Pôle de proximité : Sainte-Anne d'Evenos, Le Plan du Castellet, Signes et La Cadière.

Face aux dysfonctionnements observés, on distingue 4 grands enjeux de structuration :

■ Confortation des quatre pôles de secteur

Les communes de Saint-Cyr, Bandol, Sanary et Le Beausset doivent être confortées dans leur rôle de centres urbains générateurs de rayonnement et de service intercommunal. Cela implique notamment de renforcer l'attractivité des centre-villes de ces communes en agissant sur l'offre de commerces et de services, en améliorant les conditions d'accessibilité et de circulation et en facilitant l'accès aux gares.

Pour les trois communes littorales, il importe de définir les conditions d'équilibre entre le maintien de la vocation touristique (qui implique un type de commerces et d'équipements particuliers) et une attractivité permanente, outre la période estivale et les week-end, qui peut appeler d'autres formes de services.

■ Consolidation des pôles de proximité

Les villages qui jouent un rôle de pôle de proximité (Signes, La Cadière, Ste-Anne-d'Evenos, le Plan du Castellet) doivent être confortés dans cette fonction, notamment via le maintien ou le développement de commerces et de services publics ou privés.

Ce développement doit être envisagé de manière à mieux satisfaire les besoins des résidents de ces hameaux ainsi que ceux des espaces résidentiels proches.

D'une manière générale, il importe de conforter la vocation touristique et de loisirs des noyaux villageois du bassin du Beausset et du versant sud de la Sainte-Baume, en intégrant ainsi les villages du Castellet et de La Cadière dans un réseau de sites plus large.

■ Développement autour des hameaux

Les hameaux, notamment au Castellet, permettront la constitution de noyaux villageois dans le respect de l'identité et de la forme urbaine locale, sous conditions de développement des services de proximité correspondants

■ Réorganisation des tissus résidentiels diffus

Parallèlement, quatre grands espaces qui constituent des zones d'habitat significativement peuplées mais qui sont mal organisées et dépourvues d'une offre de services à minima présentent des enjeux de réorganisation.

Il s'agit des zones NB de La Cadière Nord, des zones NB du Beausset sud, du hameau des Ginestés au Beausset ainsi que du hameau du Broussan. Par ailleurs, la colonisation par de l'habitat permanent de la zone d'habitations légères et de loisirs du Castellet pose des problèmes très spécifiques qui doivent être réglés dans le cadre d'une démarche particulière.

■ Améliorer le maillage routier et les transports en commun entre les pôles

Le secteur Ouest souffre d'une offre de transports en commun déficitaire et d'un maillage routier insuffisant.

Alors que le réseau routier principal ne connaîtra plus que des améliorations marginales (réalisation de la voie de contournement du Beausset et fin de la déviation de Saint-Cyr), d'importants besoins de voirie subsistent sur le réseau de voirie secondaire, notamment en matière de maillage, d'insertion urbaine et d'aménagement en faveur des modes doux.

Le maillage du réseau de voirie vise à offrir une alternative à la concentration des trafics sur quelques axes (généralement saturés) en développant des itinéraires alternatifs destinés notamment au trafic local.

Concernant l'offre de transports en commun, les études lancées par le Conseil Général pour la restructuration du réseau d'autocars en 2008 ainsi que le projet de développement d'une offre TER cadencée d'ici à 2020 constituent des moments privilégiés pour repenser le rôle des trois gares du secteur ouest en améliorant leur accessibilité piétonne et routière et renforçant leur attractivité.



Président du SM SCoT : Robert Beneventi
Rédaction : équipe AU[dat]
Images : TPM & équipe AU[dat]
Cartographie : équipe AU[dat]
Conception et réalisation graphique : Lydia Pascual



Syndicat Mixte SCOT Provence Méditerranée
B.P 537 - 83041 Toulon Cedex 9
Tél. 04 94 05 35 21 - Fax 04 94 05 35 35
contact@scot-pm.com



Parc Technopôle Var Matin - 293 route de la Seyne-sur-Mer
83190 OLLIOULES - Tél. 04 94 62 20 71 - Fax 04 94 62 11 57
audat@wanadoo.fr