

Diagnostic de Secteur

SCOT Provence Méditerranée

Document de travail

Le 9 novembre 2005

Secteur Est



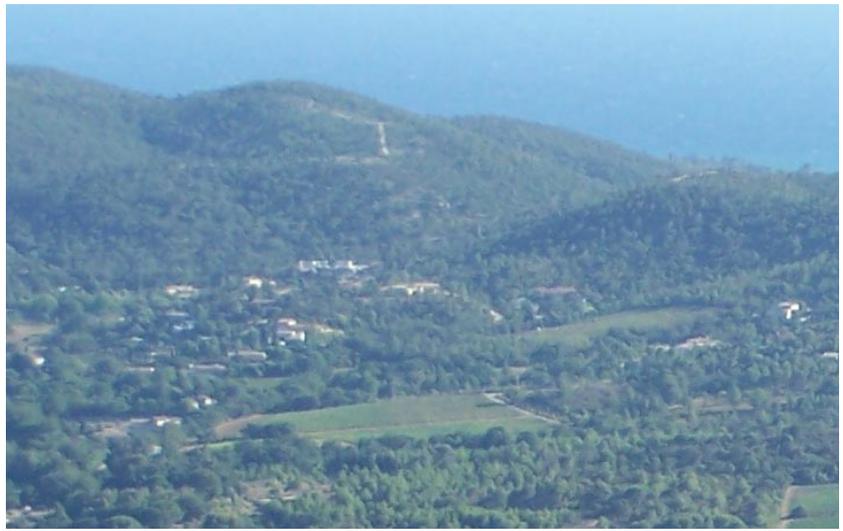
Le présent document constitue le Diagnostic du Secteur Est. Il est le fruit des travaux engagés dans les commissions territoriales du Secteur Est qui se sont réunis le 28 octobre 2004, le 11 février 2005 et le 13 mai 2005.

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

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

En se basant sur une série de constat, ce diagnostic avance les enjeux territoriaux du Secteur Est. Cette démarche doit déboucher sur la réalisation du Projet du Secteur Est : 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.

« Ce qui est déterminant pour le Secteur Est sera déterminant pour le SCOT ».



Sommaire



PARTIE I. Les caractéristiques du Secteur Est

- Le cadre géographique
- La structuration du secteur et ses liens avec l'extérieur

PARTIE II. Les dynamiques de développement du Secteur Est

- Un secteur fortement attractif
- Un secteur vieillissant
- Un marché du logement fortement influencé par les arrivants
- Une économie résidentielle et touristique
- Les projets qui peuvent changer la donne

Partie III. L'occupation et l'organisation de l'espace

- L'évolution de l'occupation du sol.
- Les espaces agricoles et naturels et l'espace littoral
- Les espaces du développement urbain

Partie IV. Les enjeux du Secteur Est

- Les enjeux de préservation et de valorisation
- Les enjeux de développement
- Les enjeux de structuration





PARTIE I.

Les caractéristiques du Secteur Est

Le cadre géographique



Le secteur Est est composé de 5 communes : La Londe les Maures, Bormes les Mimosas, Le Lavandou, Pierrefeu et Collobrières. Il se situe à l'interface entre l'agglomération toulonnaise, qui se situe parmi les 10 premières aires urbaines françaises en poids de population (546 000 habitants en 1999) et le Golfe de Saint Tropez qui est une zone touristique de rayonnement international.

Le secteur représente 30% de la superficie totale du SCoT (environ 38 000 hectares sur un total de 120 000 hectares), mais seulement 5% de la population (26 500 habitants en 1999 contre plus de 500 000 habitants dans le SCoT), et également seulement 5% des emplois et des actifs. Ces chiffres ne tiennent pas compte des fluctuations de population et d'emplois, en particulier pendant la période estivale, sur les trois communes littorales.

Les espaces naturels dominent très fortement ce territoire (environ 80% du secteur), puisque seulement 8% du secteur est urbanisé en 2003, en majorité sur la frange littorale et que les espaces agricoles ne représentent que 12% de la superficie totale du secteur, avec une prédominance de la viticulture.

Le Massif des Maures constitue la toile de fond paysagère du secteur. Il est l'un des deux grands espaces de nature du SCoT Provence Méditerranée avec l'espace naturel à l'ouest de l'agglomération regroupant le Plateau du Siou Blanc, le Massif de la Sainte Baume et les massifs nord toulonnais.

Ce massif, d'une grande richesse écologique, est caractérisé par une succession de collines boisées dont le point culminant se situe à 767 mètres d'altitude à Notre Dame des Anges sur la commune de Collobrières. Le substrat siliceux du massif favorise l'installation d'un maquis à chênes liège et à pins maritimes, parasols et d'Alep.

Par ailleurs, le massif est caractérisé par de nombreux piémonts et vallées viticoles, offrant des paysages exceptionnels.

Enfin, la partie nord des Maures est restée sauvage et peu urbanisée avec le village de Collobrières, contrairement à la frange littorale qui s'est largement urbanisée depuis les années 1970 avec un développement sur les versants sud des collines boisées.

Avec environ 40 kilomètres de linéaire côtier, le littoral a été et est toujours le facteur d'attractivité du secteur. Le versant ouest du Cap Bénat constitue le littoral naturel dominant avec une dizaine de kilomètres de plages sauvages. Le reste du littoral de ce secteur est constitué de plusieurs pôles touristiques à fort rayonnement et d'espaces résidentiels.

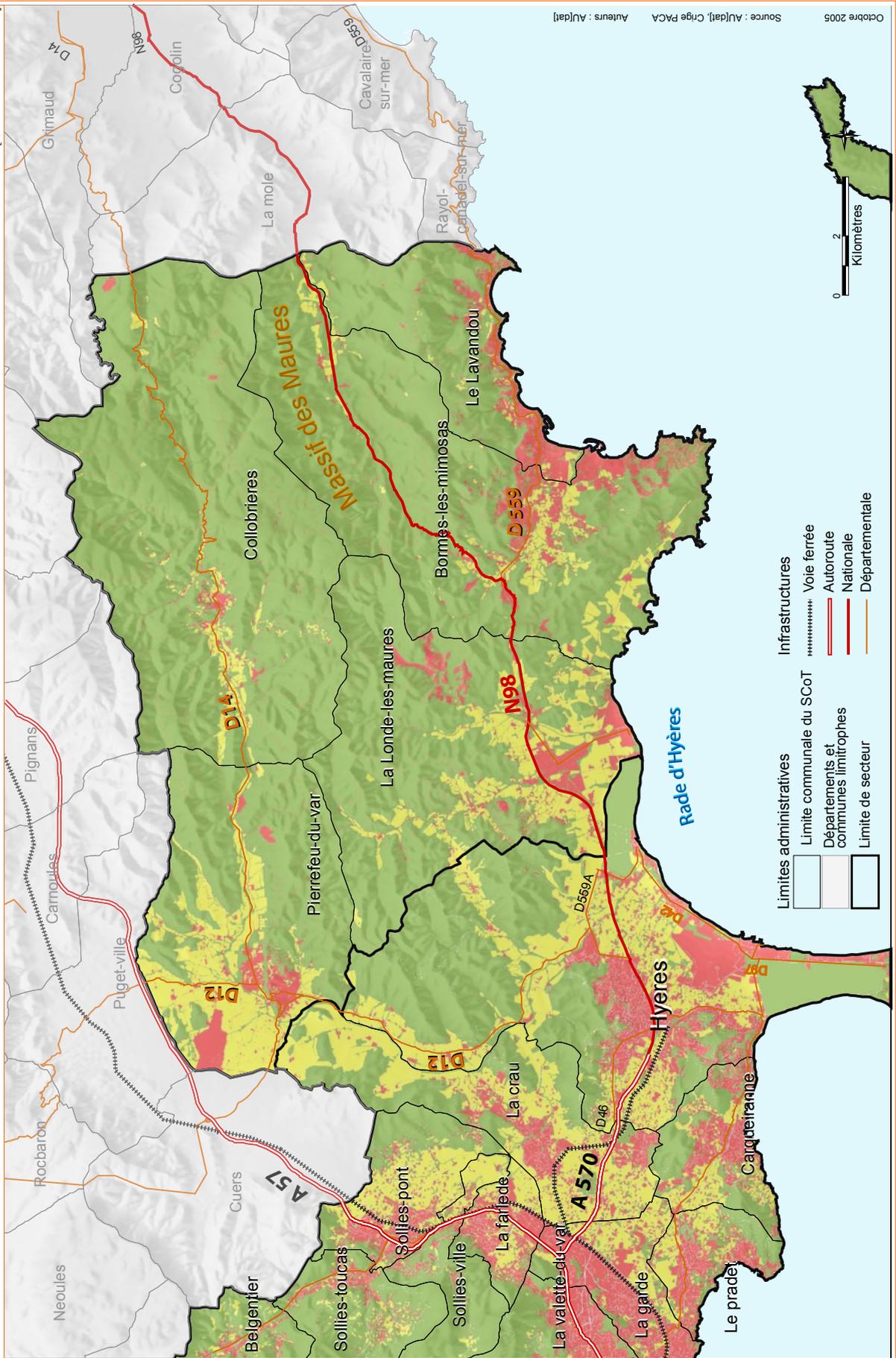
Contrairement aux autres secteurs du SCoT Provence Méditerranée, le secteur n'est pas traversé et marqué par d'infrastructures lourdes. Elles s'arrêtent toutes à Hyères (Autoroutes et voies ferrées). L'accessibilité à l'entrée du secteur est toutefois facilitée par la présence de la Nationale 98, qui assure une bonne desserte du littoral.



Le cadre géographique du Secteur Est

AUdat

[Approuvé et homologué par l'Agence de l'Etat]



La structuration du secteur et ses liens avec l'extérieur



■ Un développement touristique relativement tardif

Le Secteur Est est resté jusqu'à la seconde guerre mondiale un territoire largement rural.

Le développement s'organise (jusqu'au XVI^{ème} siècle) et se concentre en premier lieu autour des villages perchés (comme Bormes). Le littoral n'est alors pas attractif car perçu comme source d'insécurité (invasions et maladies).

Ce n'est qu'à partir du XVI^{ème} siècle, avec la sécurisation du territoire et l'utilisation des voies maritimes pour faire du commerce avec des denrées alimentaires que l'activité agricole dans le Secteur Est connaît son véritable développement. En effet, dans ce contexte, l'habitat descend des hauteurs et se développe dans les plaines et sur le littoral, dans une moindre mesure toutefois dans le Secteur Est que dans le Secteur Ouest : ainsi, autour de Hyères, se développent Pierrefeu et La Londe, autour de Bormes, apparaît Le Lavandou.

Au XVIII^{ème} siècle, l'essor des activités industrielles participe également à ce mouvement de conquête du territoire : bouchonneries de Pierrefeu et de Collobrières, en lien avec l'exploitation du liège dans le massif des Maures ; exploitations minières à La Londe (création du hameau des Bormettes).

La vigne devient à cette époque une véritable activité, principalement dans la dépression permienne (Pierrefeu) et sur le littoral (Bormes, La Londe).

Au XIX^{ème}, la création de la ligne métrique des « Chemins de Fer de Provence » (fermée en 1945) relie Toulon à Hyères et Saint-Raphaël favorise l'essor touristique de Bormes et du Lavandou.

Mais c'est véritablement à partir des années 1960, que le Secteur Est connaît un développement du tourisme qui reste depuis la principale activité économique du secteur.

Historiquement, hormis Le Lavandou, les centres urbains ne sont pas tournés vers la mer. Sur le littoral, les équipements touristiques liés au tourisme se concentrent au Lavandou, à la Favière et à Miramar (stations créées à cet égard), ce qui a permis de largement préserver les espaces naturels littoraux.



■ Des communes plutôt bien équipées en service de proximité

En terme de niveau d'équipement, le secteur connaît deux groupes de communes.

Pierrefeu et Collobrières sont des pôles de proximité, c'est-à-dire que ces communes sont dotées d'un minimum de services et d'équipements nécessaires à la vie quotidienne, offerts généralement dans les centres de villages ou les pôles de quartiers: les commerces d'utilité courante (boulangerie, épicerie...), les écoles primaires...

Pierrefeu, avec l'ouverture d'un supermarché et sa forte attractivité est en passe de devenir un pôle de secteur.

Les communes littorales (La Londe, Bormes et Le Lavandou) qui profitent notamment de l'affluence touristique, se trouvent également doter des services et équipements de proximité mais concentrent un certain nombre de services et équipements de niveaux supérieurs, comme par exemple les collèges, supermarché, maisons de retraite...

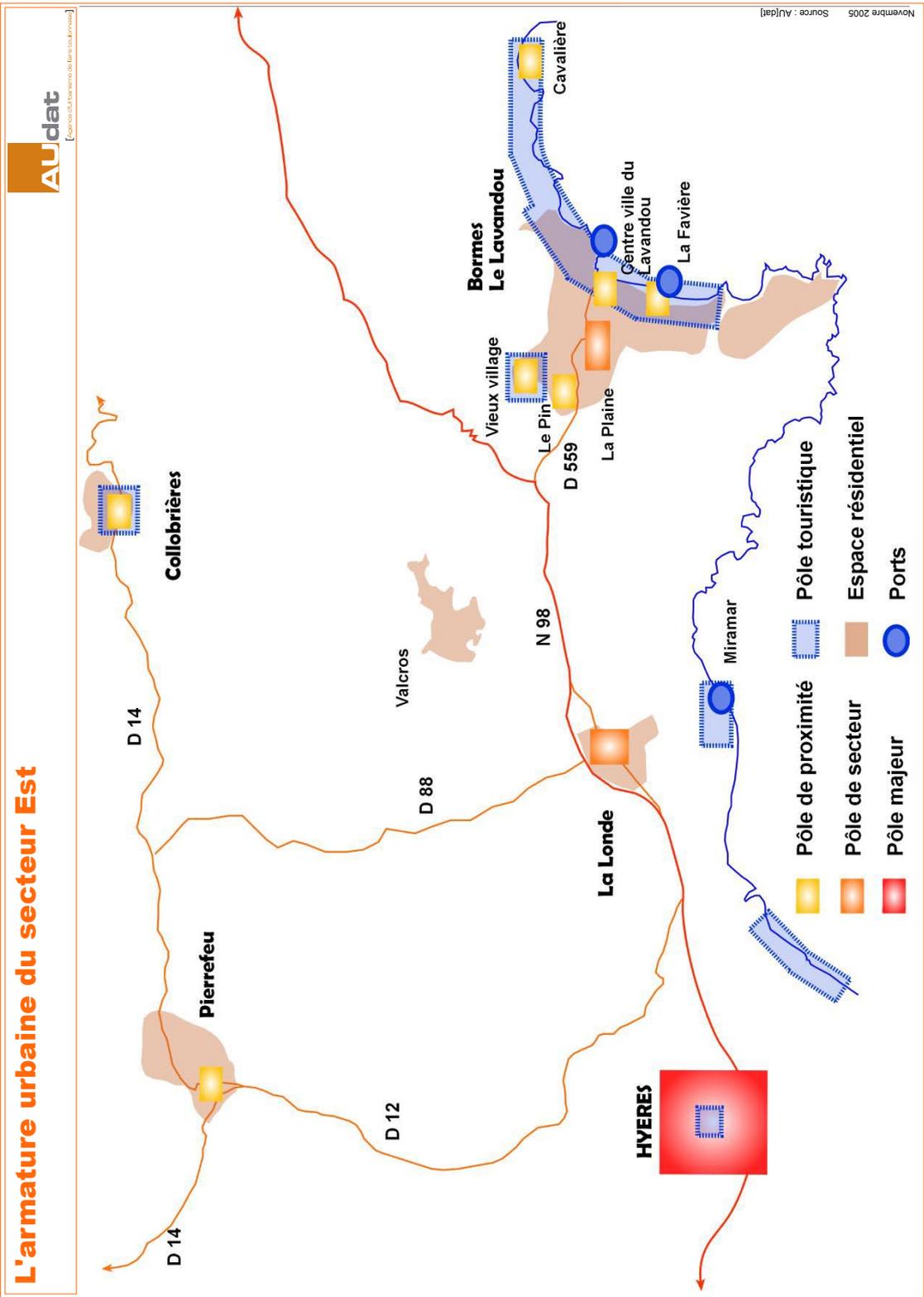
Bormes est constitué de plusieurs pôles : le vieux village, le pin et la plaine avec ses équipements et ses commerces.

La commune du Lavandou offre une densité commerciale plus forte, rassemblée en un seul lieu : le centre ville.

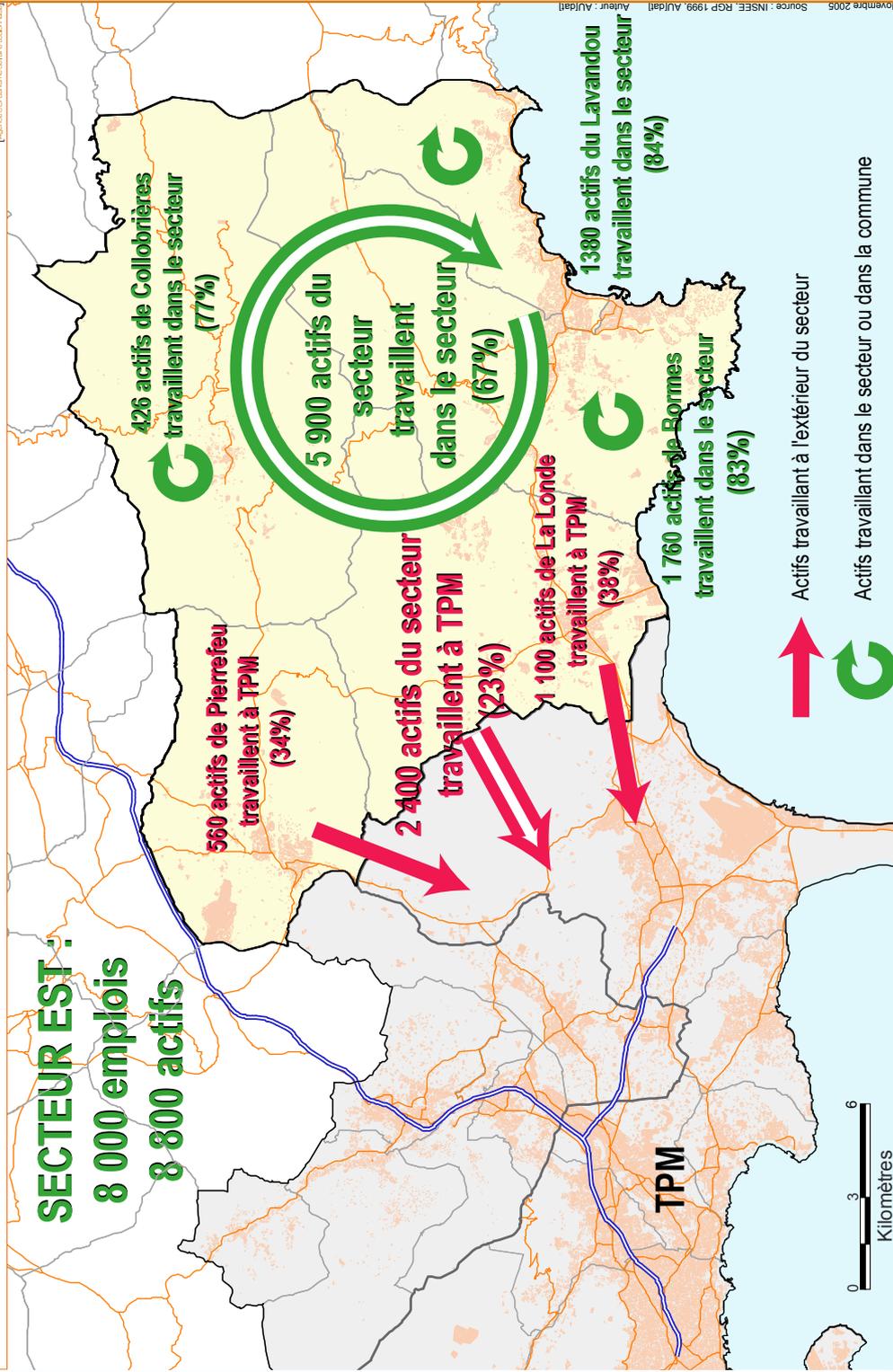
Pour cela, leur rayonnement ou leur capacité plus grande à retenir quotidiennement des habitants par une offre supérieure en font des pôles de secteurs.

Il n'y a pas de pôle majeur dans le Secteur Est. Le pôle, majeur de rattachement est Hyères, qui avec notamment ses lycées, son cinéma, ses deux hypermarchés et ses services de santé plus développés et plus spécialisés en fait un espace attractif pour les communes du Secteur Est. Cette influence se double d'une attraction plus grande du Pôle Est de l'agglomération toulonnaise (Grand Var) du fait, notamment de l'ouverture de l'A 570 dans les années 1990.





**Les déplacements domicile - travail en 1999
sur le secteur Est**



■ Le Secteur Est connaît deux logiques de fonctionnement en terme de déplacement.

Deux groupes de communes peuvent être identifiés au regard des relations domicile-travail. La Londe et Pierrefeu connaissent une interdépendance avec l'agglomération toulonnaise. Elles totalisent à elles deux près de 1 700 actifs qui travaillent à TPM, ce qui représente d'ailleurs un potentiel conséquent pour le développement des transports collectifs. A ce jour, près des 3 / 4 des actifs du secteur de déplacent en voiture pour se rendre au travail.

Les autres communes ont un fonctionnement plus autonome. En effet, près de 80 % des actifs de Collobrières, de Bormes et du Lavandou travaillent dans le secteur. De plus, en ce qui concerne Bormes et Le Lavandou, une grande part des actifs travaillent directement dans leur commune de résidence ou chez leur voisine.



■ Des déplacements qui s'effectuent principalement en voiture

L'amélioration des infrastructures routières dans les années 1990 a permis globalement une meilleure accessibilité du secteur et a favorisé des interdépendances toujours plus grandes avec Hyères et le reste de l'agglomération toulonnaise.

Cependant, si aucun projet d'envergure concernant les infrastructures routières risquant d'encourager l'usage de la voiture n'est aujourd'hui envisagé, l'offre de transport collectif restes encore faible, hormis sur le littoral. Le Secteur Est, contrairement aux autres secteurs du SCOT, ne compte pas de gare à partir de laquelle structurer son développement et ne peut ainsi offrir d'alternative ferrée à la voiture. Ce sont les axes des lignes de car qui constituent en la matière un potentiel d'offre de transport collectif.

Ainsi, à peine plus de 1 % des trajets domicile – travail s'effectuent en transport collectif malgré le potentiel existant avec le nombre important d'actifs qui se déplacent quotidiennement vers Hyères et l'agglomération toulonnaise.

En parallèle de cette faible offre, les modes doux (marche à pied, vélo) semblent néanmoins fortement utilisés dans les communes de Collobrières, Bormes et du Lavandou, phénomène qui s'explique logiquement par le nombre d'actifs qui travaillent à proximité de leur lieu de résidence.

En terme de sécurité routière, des améliorations sont projetées sur tout le long de la nationale 98, notamment avec la réalisation d'un giratoire à l'embranchement de la RN 98 en direction de Saint-Tropez et de la RD 559.





PARTIE II.

Les dynamiques de développement du Secteur Est

Un secteur fortement attractif

Une des premières caractéristiques du Secteur Est tient dans sa forte croissance démographique.

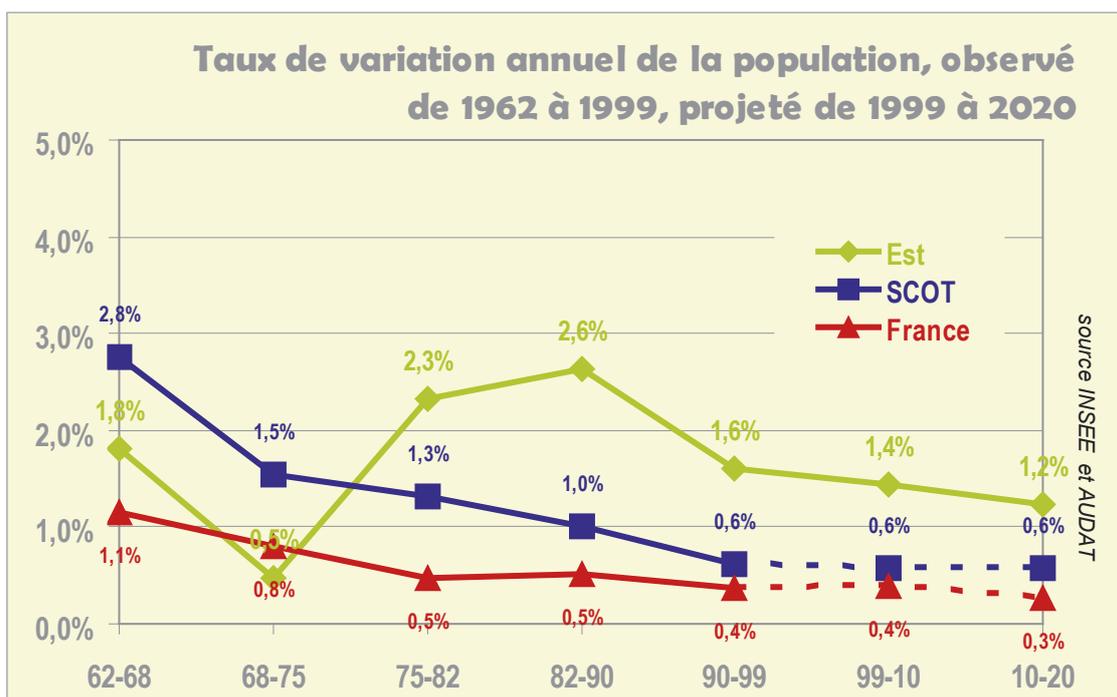
Depuis 1975, la population du secteur croît largement plus rapidement que dans le reste du SCOT Provence Méditerranée. Même si cette tendance tend à s'amoinrir, le secteur connaît des taux de variation annuels plus de deux fois supérieurs à ceux du SCOT depuis le début des années 1990.

La croissance démographique du secteur trouve son dynamisme principalement dans un solde migratoire largement positif.

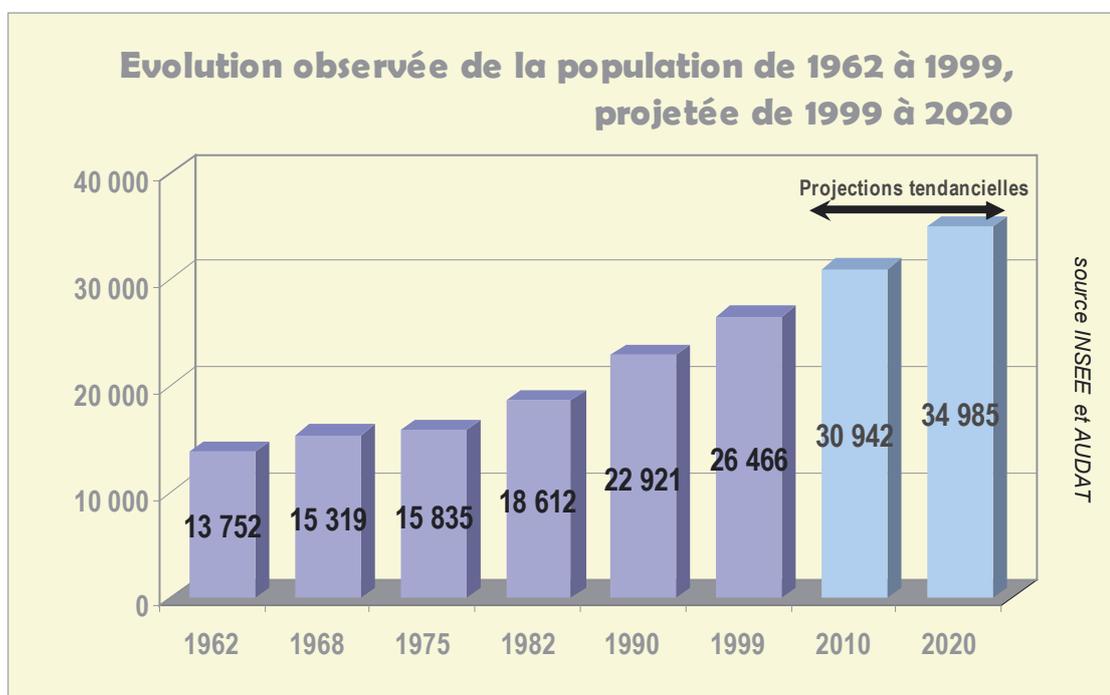
En terme de population, le Secteur Est comptait 26 466 habitants en 1999. Entre 1968 et 1999 le secteur a gagné près de 12 000 habitants, soit une progression de près de 50 %

En 1999, le Secteur Est représentait 5 % de la population du SCOT. La population estivale estimée s'élève environ à 150 000 personnes en pleine saison.

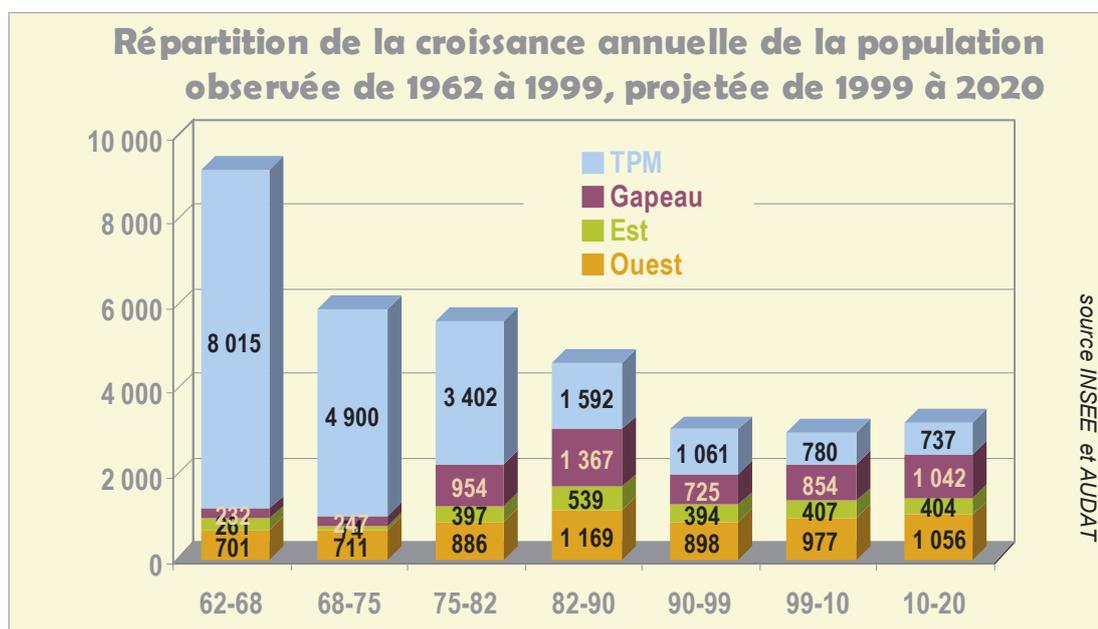
Si la croissance démographique connue entre 1990 et 1999 se poursuit selon un rythme équivalent, la population du Secteur Est atteindrait près de 35 000 personnes en 2020, soit une progression de 25 % (environ 8 500 personnes supplémentaires).



Ces projections démographiques ne sont que la continuation de la dynamique observée durant la période 1990-1999 et ne tiennent pas compte des ambitions des élus en ce qui concerne le développement du secteur. Elles apparaissent néanmoins nécessaires pour appréhender les tendances dans lesquelles s'inscrit le secteur, en terme d'attractivité.



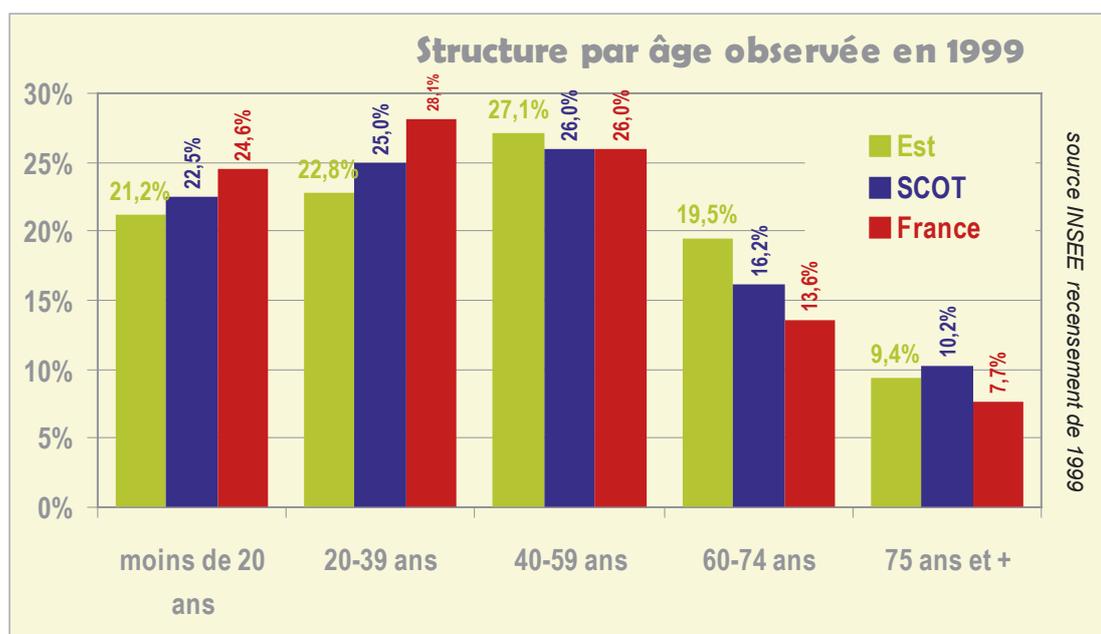
Jusqu'en 1982, la croissance démographique du SCOT Provence Méditerranée se concentrait principalement sur le territoire de TPM. A partir de cette date, le SCOT connaît une dynamique de répartition de cette croissance sur l'ensemble du périmètre du SCOT : l'écart entre les secteurs en terme de croissance est de moins en moins notable, la tendance étant plutôt à l'équilibre. Cependant, entre 1990 et 1999, le Secteur Est a compté pour 12 % de la croissance totale du SCOT. Cette part resterait stable jusqu'en 2020 au vu des prévisions.



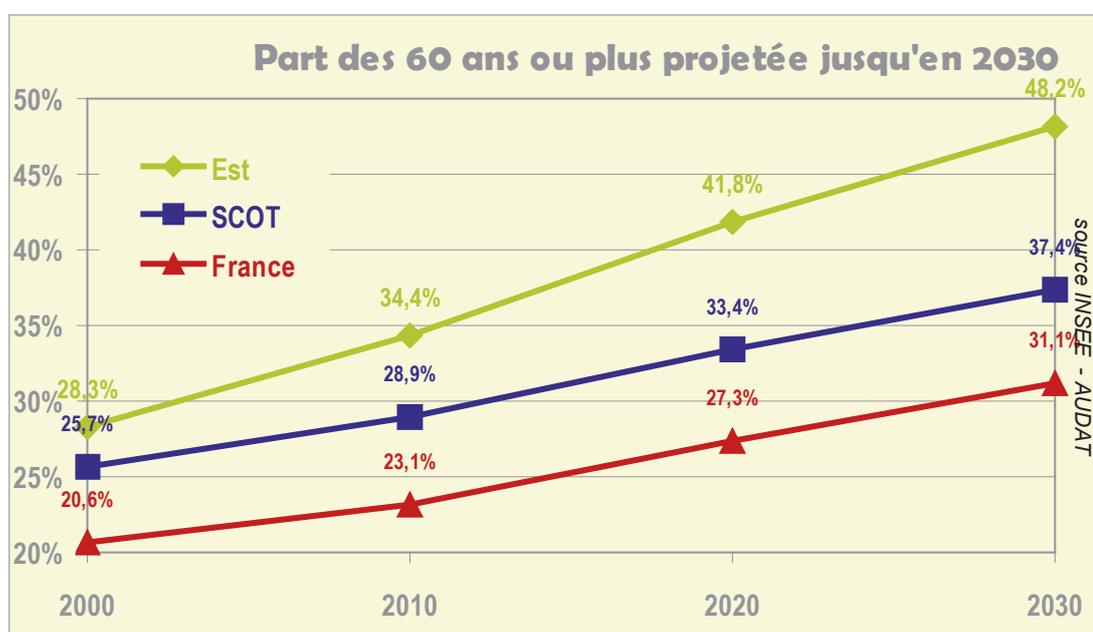
Un secteur vieillissant



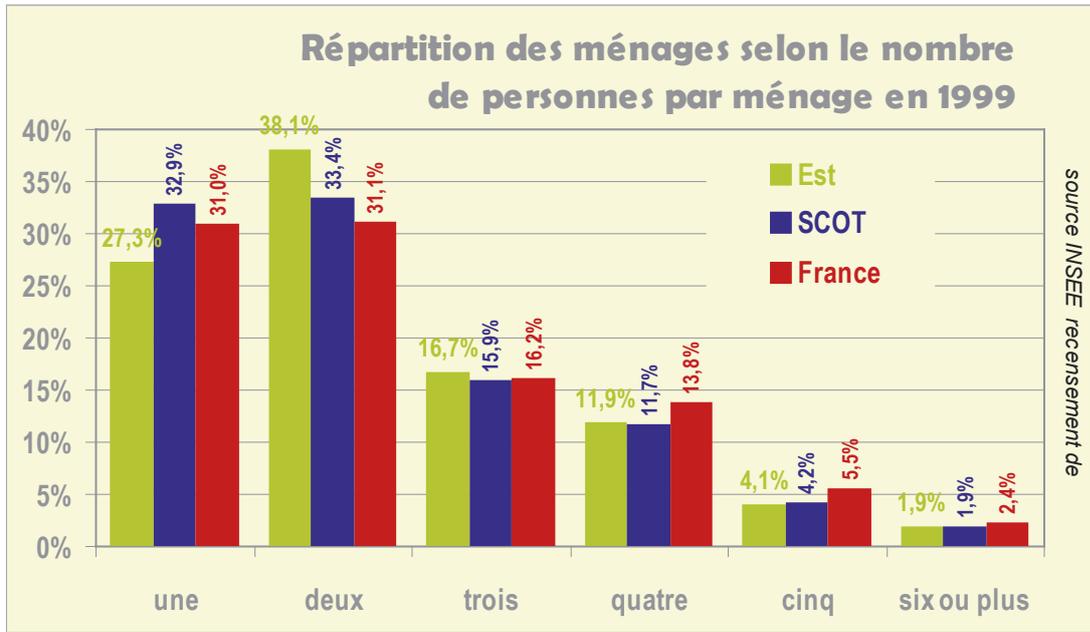
Le Secteur Est comporte, en proportion, moins de population « jeune » que dans le reste du SCOT et, de façon plus marquée, que dans le reste de la France. En effet, les moins de 20 ans ne représentent que 21.2 % de la population du secteur, alors qu'ils constituent près du quart de la population française. Cette différence est encore plus accentuée en ce qui concerne la tranche d'âge des 20-39 ans.



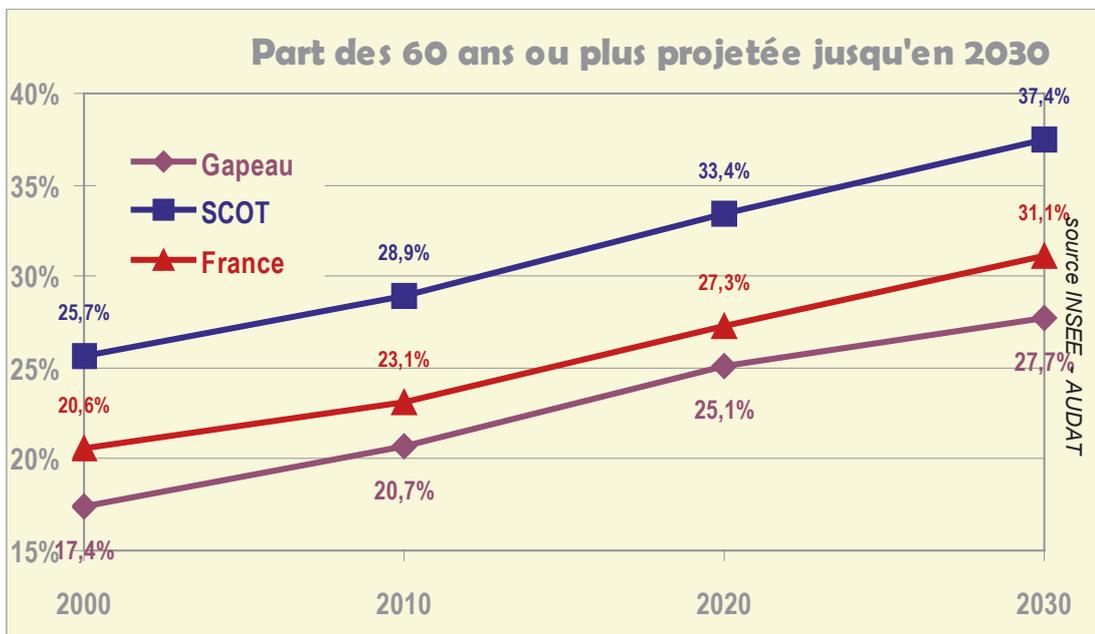
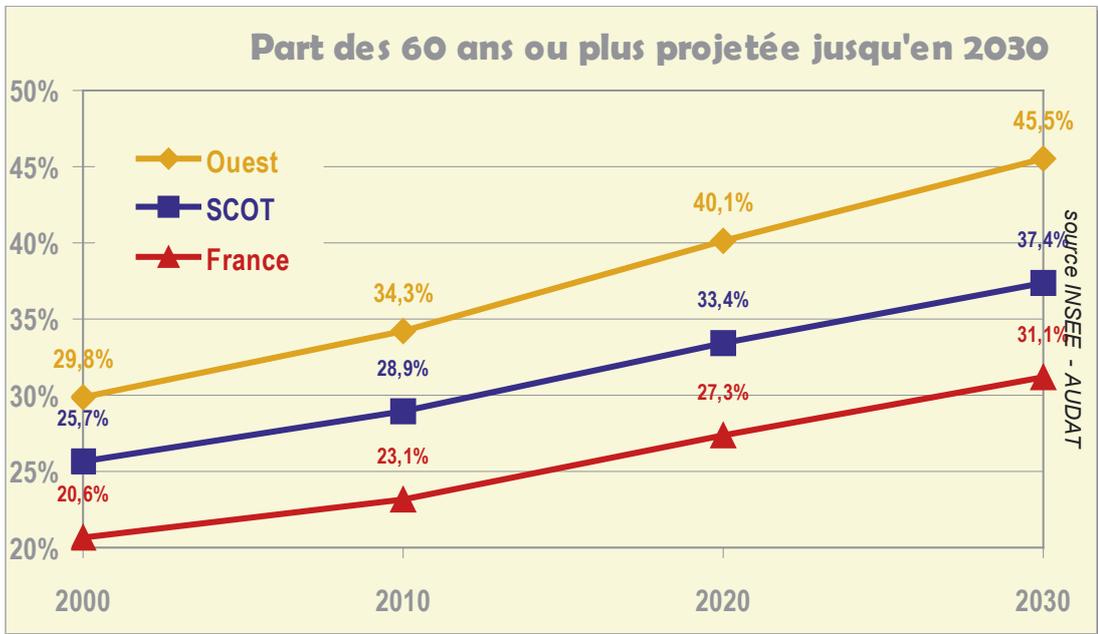
En parallèle, le Secteur Est vieillit plus rapidement que le reste du SCOT. Alors qu'il comportait en 2000 près de 28 % de plus de 60 ans, ce taux s'élèverait à près d'un habitant sur deux en 2030 (48.2%) selon les prévisions, soit plus de 11 points que dans le reste du SCOT et plus de 17 points qu'en France. La disproportion s'accroîtrait donc entre ces territoires, le Secteur Est semblant alors se « spécialiser » dans l'accueil des personnes âgées.



Cette proportion importante de personnes âgées se répercute logiquement dans le profil des ménages. En effet, le secteur comporte davantage de ménages à deux personnes, taux gonflé par la forte présence des retraités. En même temps, il concentre moins de ménages de quatre personnes ou plus, ménages qui représentent les familles d'au moins deux enfants. En revanche, le secteur connaît un taux équivalent au SCOT pour les ménages de trois personnes, c'est-à-dire les jeunes familles avec un enfant.



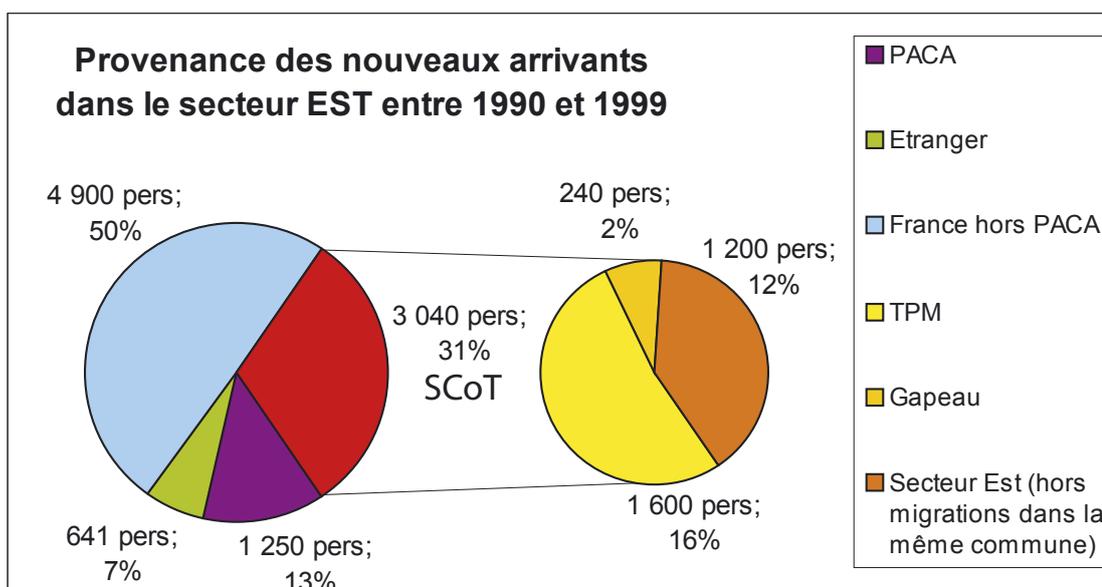
Comparaison de la projection des 60 ans ou plus jusqu'en 2030 avec le Secteur Est et la Vallée du Gapeau



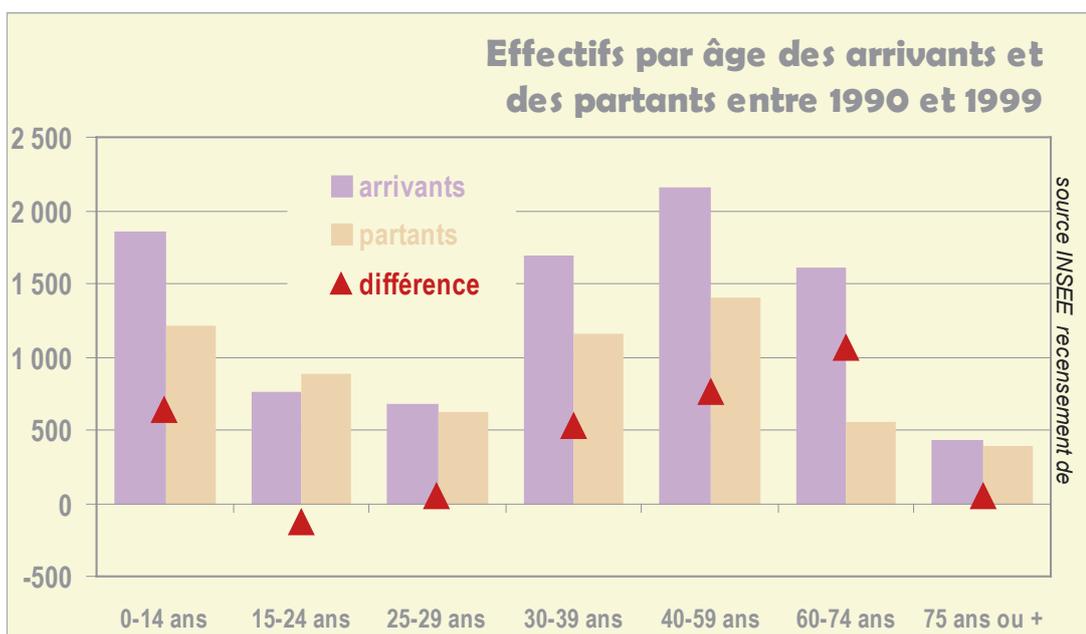
Un marché du logement fortement influencé par les arrivants

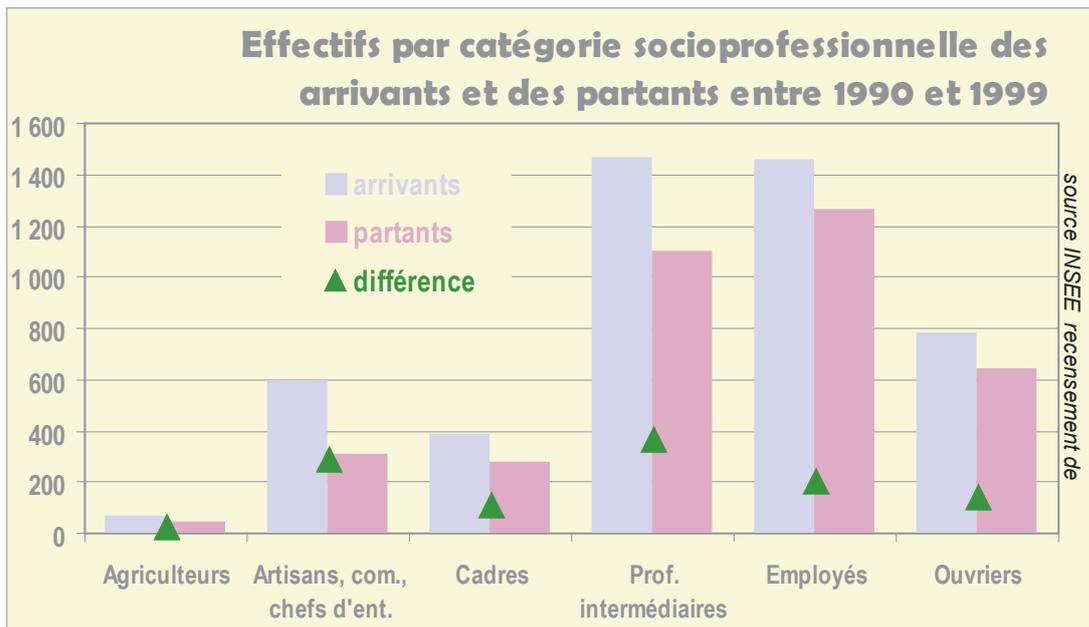


Entre 1990 et 1999, le secteur a connu 5 000 départs et 8 500 arrivées, soit un solde positif de 3 500 personnes. Majoritairement, les arrivants proviennent de France et habitaient en dehors de la région PACA. Il s'agit également (31% des arrivants) de personnes qui résidaient déjà dans le périmètre du SCoT. Parmi ceux-ci, les arrivants de TPM sont les plus nombreux, le processus de périurbanisation étant toujours à l'œuvre.

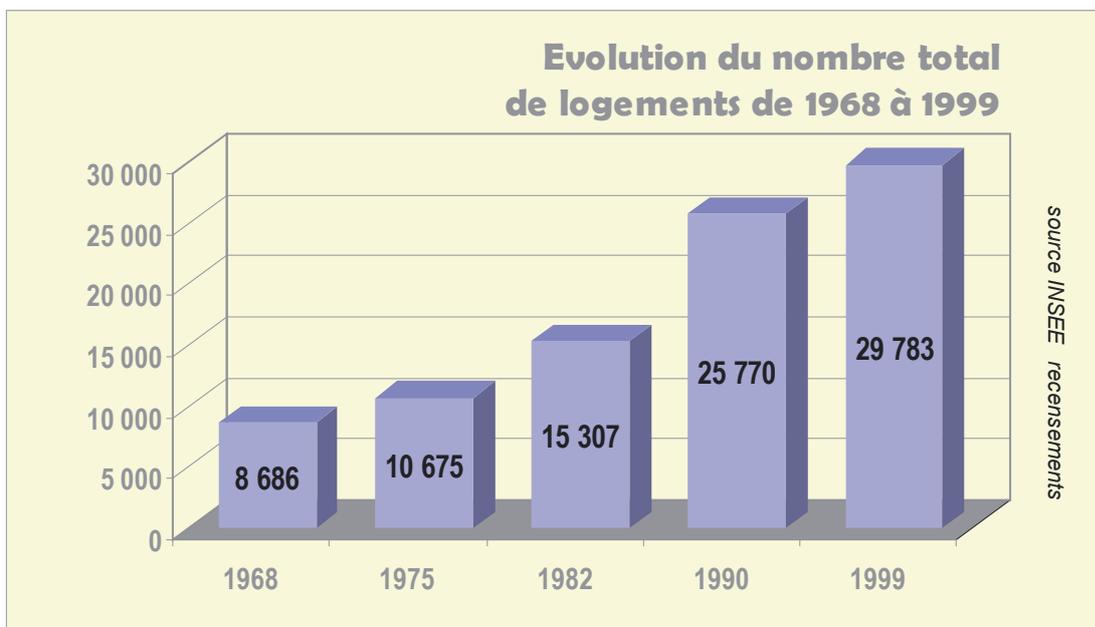


Au regard des tranches d'âges accueillies entre 1990 et 1999, le vieillissement du secteur se confirme et apparaît nettement trouver sa cause dans l'accueil de personnes au profil âgé. Le Secteur Est connaît un solde résidentiel positif pour les plus de trente ans, avec une différence très nette pour les plus de 60 ans. A l'inverse, les 15-24 ans quittent plutôt le secteur. Ces tendances vont dans le sens d'un processus de vieillissement de la population et d'une fuite des jeunes personnes.



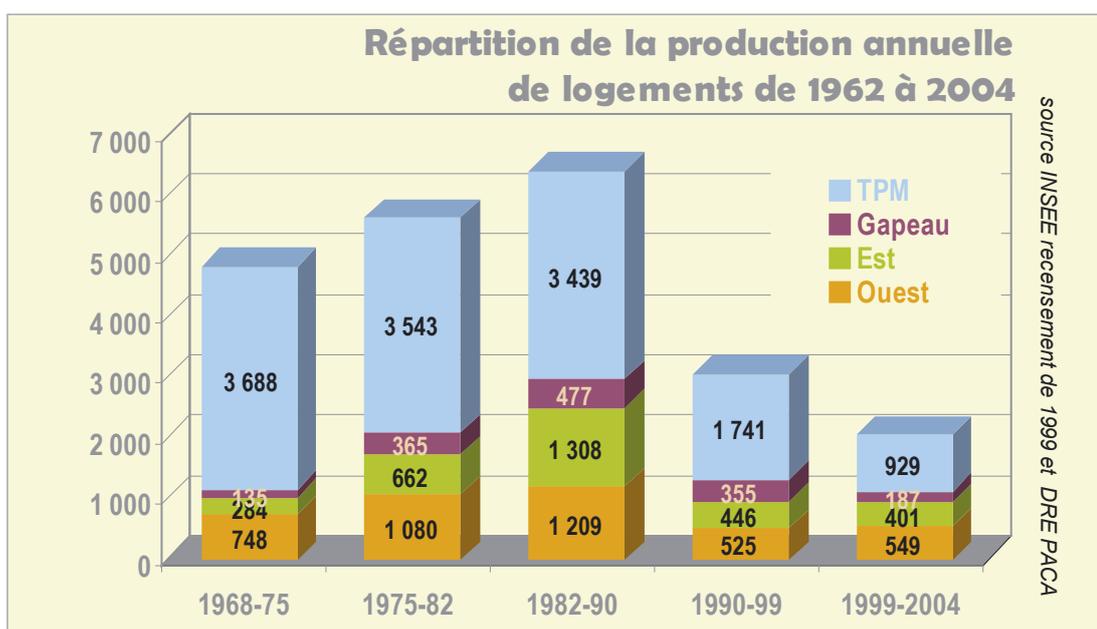
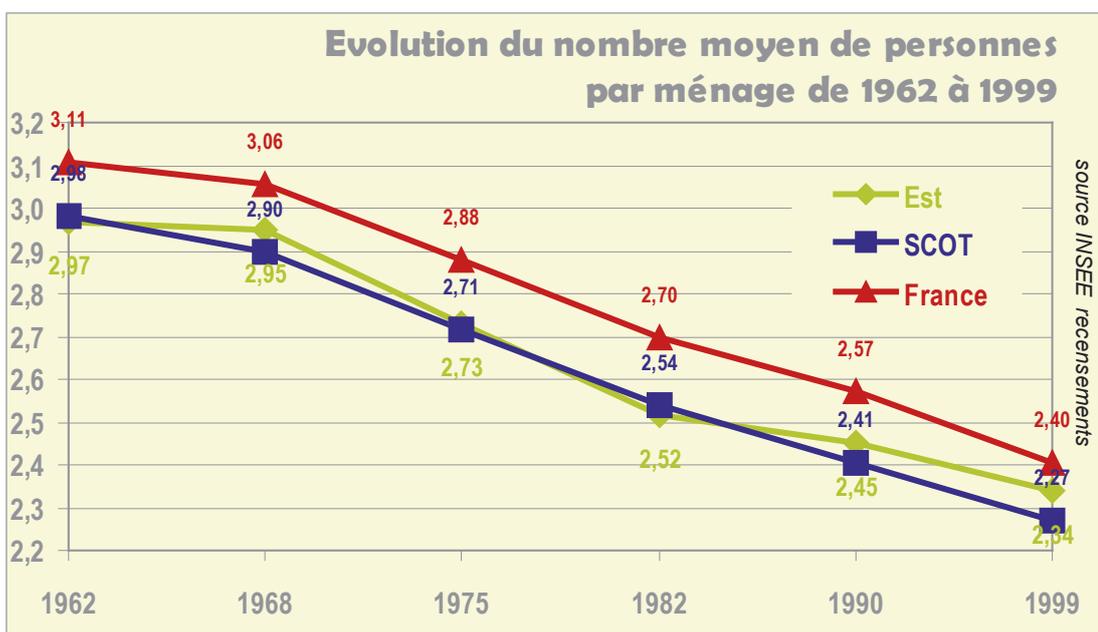


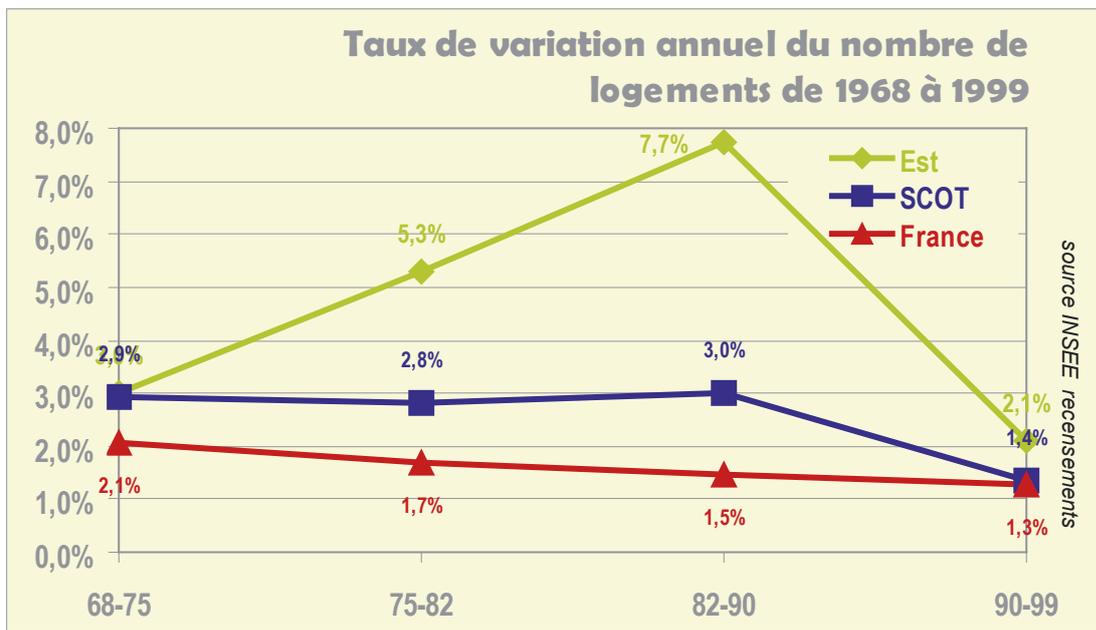
La forte attractivité du secteur a pour conséquence directe l'explosion du nombre de logements : avec une progression de près de 21 000 logements entre 1968 et 1999, l'évolution du secteur a été largement plus forte que dans le Var et que dans le SCOT.



Cependant, la production annuelle de logements ne suffit pas à satisfaire la demande, notamment interne, c'est-à-dire issue des habitants du secteur. Alors que cette production a connu une importante progression jusqu'en 1990, pour atteindre plus de 1 300 logements nouveaux par an, elle ne cesse depuis de décroître : à peine 401 logements ont été mis sur le marché annuellement entre 1999 et 2004, soit plus de trois fois moins qu'entre 1982 et 1990.

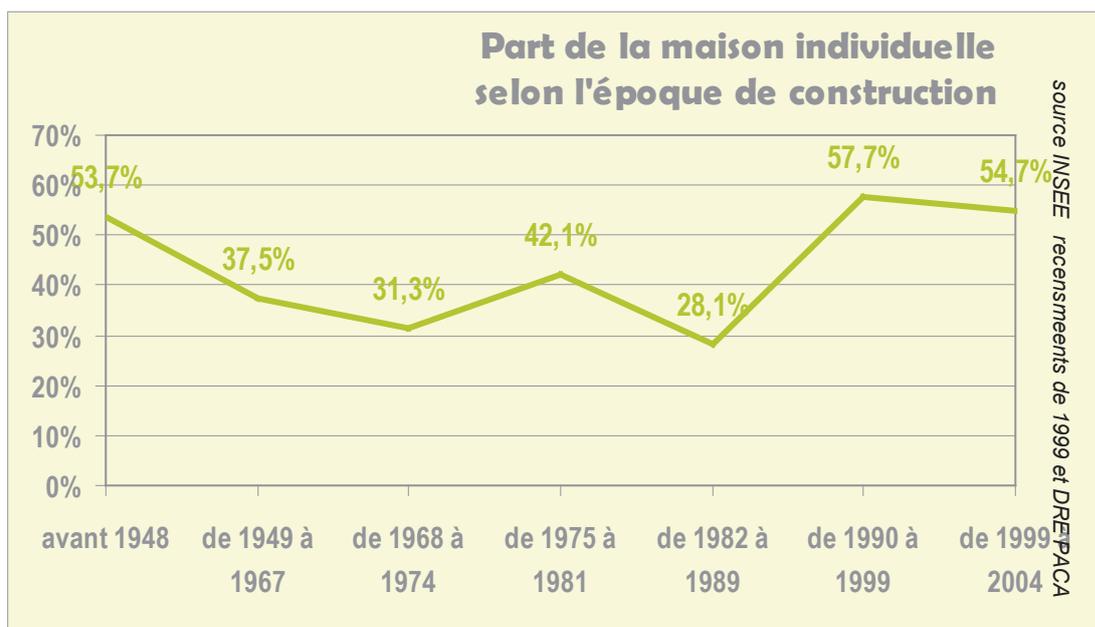
La faiblesse de l'offre engendre logiquement une forte tension générale sur le marché de logement, en accession comme en location, qui semble profiter aux nouveaux arrivants au pouvoir d'achat plus fort.





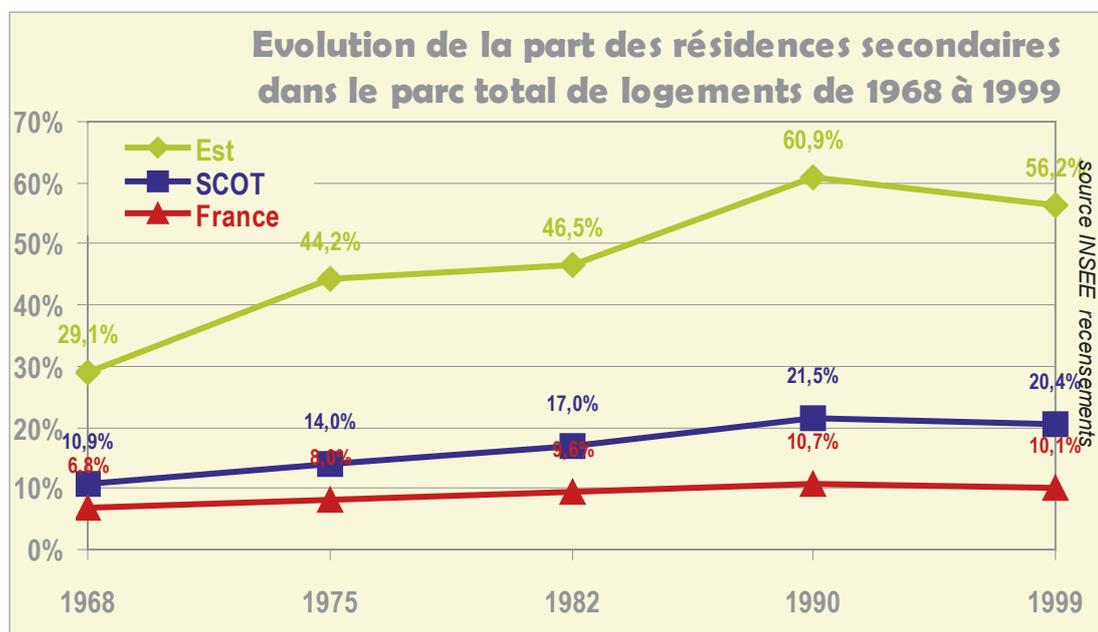
Cette tension trouve notamment sa cause dans le type de logements produits : alors que les maisons individuelles ne comptaient que pour le tiers des logements nouveaux entre 1982 et 1990, elles représentaient 54 % de ces derniers entre 1999 et 2004. Le Secteur Est connaît donc un marché du logement basé majoritairement sur la maison individuelle.

Les logements collectifs représentent 46 % de la construction neuve. Cependant, une grande partie des logements collectifs se transforment en résidences secondaires. Ceci laisse peu de place aux logements collectifs en résidence principale, plus en rapport avec la solvabilité des ménages, des jeunes et des jeunes actifs en particulier.



Cette tendance favorise de surcroît la forte présence des résidences secondaires dans le parc de logement du Secteur Est, particularité forte de cet espace. Le tourisme étant le principal vecteur de développement sur les communes littorales depuis les années 60/70, le taux de résidence secondaire s'élève à plus de 56 % dans le Secteur Est, en 1999, avec des taux surtout élevés à Bormes, au Lavandou et à La Londe. En comparaison, ce taux n'est que de 10 % pour le parc français et de 20 % pour le SCOT.

	Part des logements construits dans les années 90 qui sont des résidences secondaires
Bormes	52,5 %
Collobrières	30,3 %
La Londe	40,8 %
Le Lavandou	80 %
Pierrefeu	6 %
Secteur Est	50 %



Une économie résidentielle et touristique



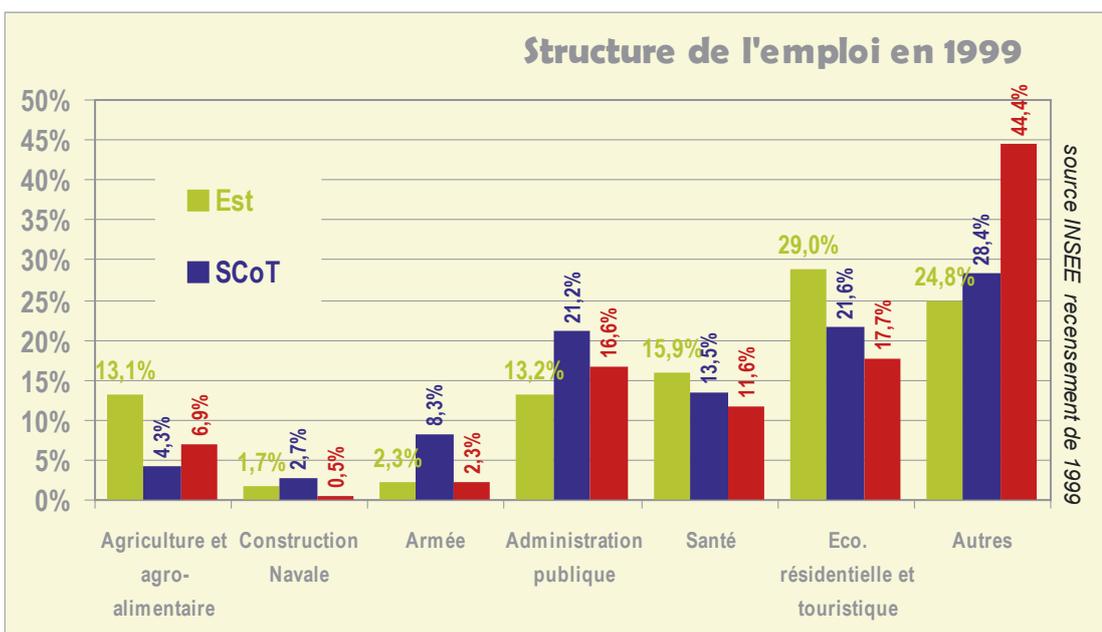
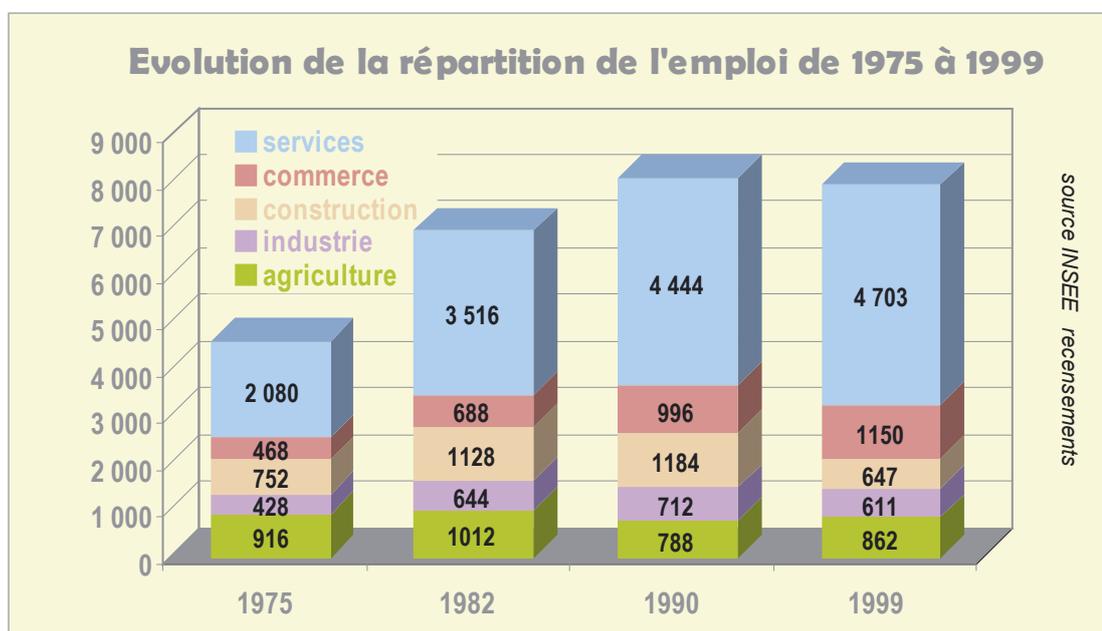
En terme d'emplois, la caractéristique principale du Secteur Est est qu'il se trouve être le seul territoire du SCOT à avoir perdu des emplois entre 1990 et 1999, alors que tous les autres secteurs ont connu une progression de l'emploi concomitante à la croissance démographique. Ce phénomène s'explique en grande partie par la diminution du secteur de la construction.

Le secteur économique dominant sont les services avec 4 703 emplois, ce qui représente près de 60 % des emplois total. Le commerce est le deuxième secteur avec 1 150 emplois.

Dans ces deux domaines, c'est l'activité résidentielle et touristique qui prédomine et qui concentre 30 % des emplois totaux.

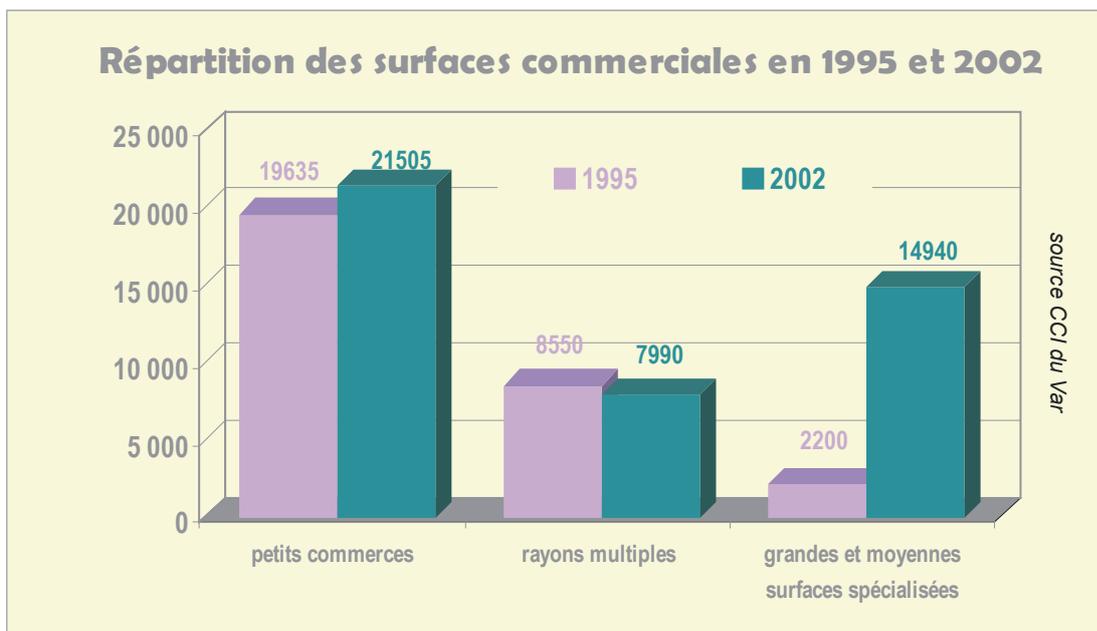
La santé, avec les 2 pôles de Pierrefeu et de Collobrières représente près de 1 200 emplois.

L'agriculture, encore fortement présente dans le Secteur Est concentre 860 emplois, soit plus de 10 % des emplois (environ 3 % des emplois dans le SCOT et en France), 13 % si l'on compte le secteur agroalimentaire.



En terme d'espaces d'activité, le Secteur Est connaît plutôt des espaces économiques de petite superficie et dispersés, sans lisibilité clairement affichée en terme de vocation : 21 zones économiques se succèdent ainsi dans le secteur, auxquelles il faut rajouter celle projetée à Pierrefeu sur le D 14.

Le manque d'organisation et de concentration de l'activité ne permet pas d'obtenir le meilleur ratio consommation de l'espace / emplois offerts. De plus, il apparaît plus difficile d'optimiser l'investissement public, principalement en ce qui concerne les infrastructures.



Les projets qui peuvent changer la donne

■ La mutation du site des Bormettes

Le site des Bormettes semble, à ce jour, être le seul site sur lequel un grand projet de développement pourrait voir le jour et qui aurait des répercussions sur l'ensemble du secteur et au-delà, notamment avec les sites technopolitains de la Rade.

Le SCOT devra se prononcer sur le devenir de ce pôle et son accompagnement.

A ce titre, le site a été identifié comme site et espaces à enjeux afin de préparer le territoire à son développement.

Actuellement, ce site appartient à DCN et semble en attente d'une nouvelle vocation. Le site pourrait en effet accueillir à moyen terme de l'activité en lien avec les hautes technologies, dans le cadre des activités de DCN.

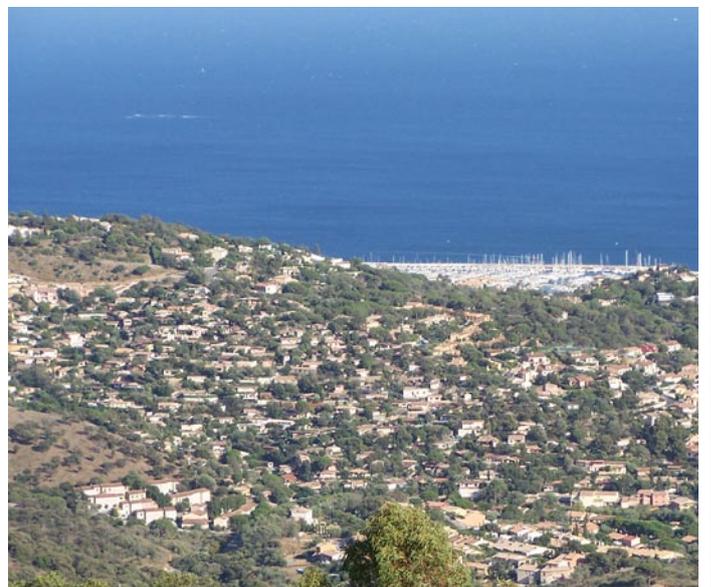
Selon le projet retenu, il apparaîtra nécessaire d'évaluer pour le Secteur Est les besoins et les réponses engendrés par ce projet : quels besoins et quelle offre supplémentaire de logements ? Quels besoins et quelle offre d'équipements supplémentaires (écoles, services...) ? Quelles nouvelles infrastructures pour assurer une accessibilité optimale ? Et quelles localisations des nouveaux logements et équipements ?

■ Les projets routiers

Le PLU de Bormes prévoit un désengorgement de la RD 559 en direction des pôles touristiques et de la p-laine. La déviation prévue relie la Verrerie à la Favière en traversant les espaces agricoles de la plaine déjà en voie d'urbanisation. A long terme, ce projet peut être le vecteur d'une plus forte urbanisation des espaces traversés.

La restructuration de la RD 88, reliant le centre de La Londe à la D 14 par le massif des Maures est à l'étude par le Conseil Général. Une urbanisation se développe déjà le long de cet axe au nord de la RN 98 (espace mixte d'activités et d'habitat des Jassons). L'amélioration de la voirie pourrait à long terme engendrer un risque d'urbanisation de cette vallée agricole, pénétrante des Maures, notamment jusqu'au hameau de Notre-Dame des Maures.







PARTIE III.

L'occupation et l'organisation de l'espace

L'évolution de l'occupation du sol



Entre 1972 et 2003, la surface artificialisée (espaces urbanisés et infrastructures) dans le secteur Est est passée de 4% à 8% alors que celle du SCoT est passée de 10 % à 19%.

Les espaces urbanisés sont passés de 820 ha en 1972 à 2 220 ha en 2003, avec un doublement des zones urbanisées sur les communes de Collobrières (extension diffuse sur grandes parcelles essentiellement au nord du village), Pierrefeu (extension sur les zones agricoles au sud-est et au nord-est du cœur de village) et le Lavandou (développement résidentiel sur les vallons de la corniche des Maures).

Par ailleurs, les surfaces urbanisées ont été multipliées par trois sur les communes de La Londe (extension sous forme de lotissements de part et d'autre du centre ville, développement des pôles touristiques de l'Argentière et de Miramar et construction du lotissement de Valcros en plein cœur du massif des Maures (autour du golf) et Bormes les Mimosas (extension sur la plaine agricole et sur les flancs des collines boisées).

De manière générale sur le secteur, les urbanisations sous forme de tissus pavillonnaires (maisons sur parcelles inférieures à 1 000 m²) ont été multipliées par plus de 5 sur cette période. Les surfaces consacrées aux bâtis diffus (parcelles supérieures à 1 000 m²) ont été multipliées par 2, comme les surfaces d'espace d'activités, de services et de loisirs et les zones dites collectives (habitat collectif et équipements publics).

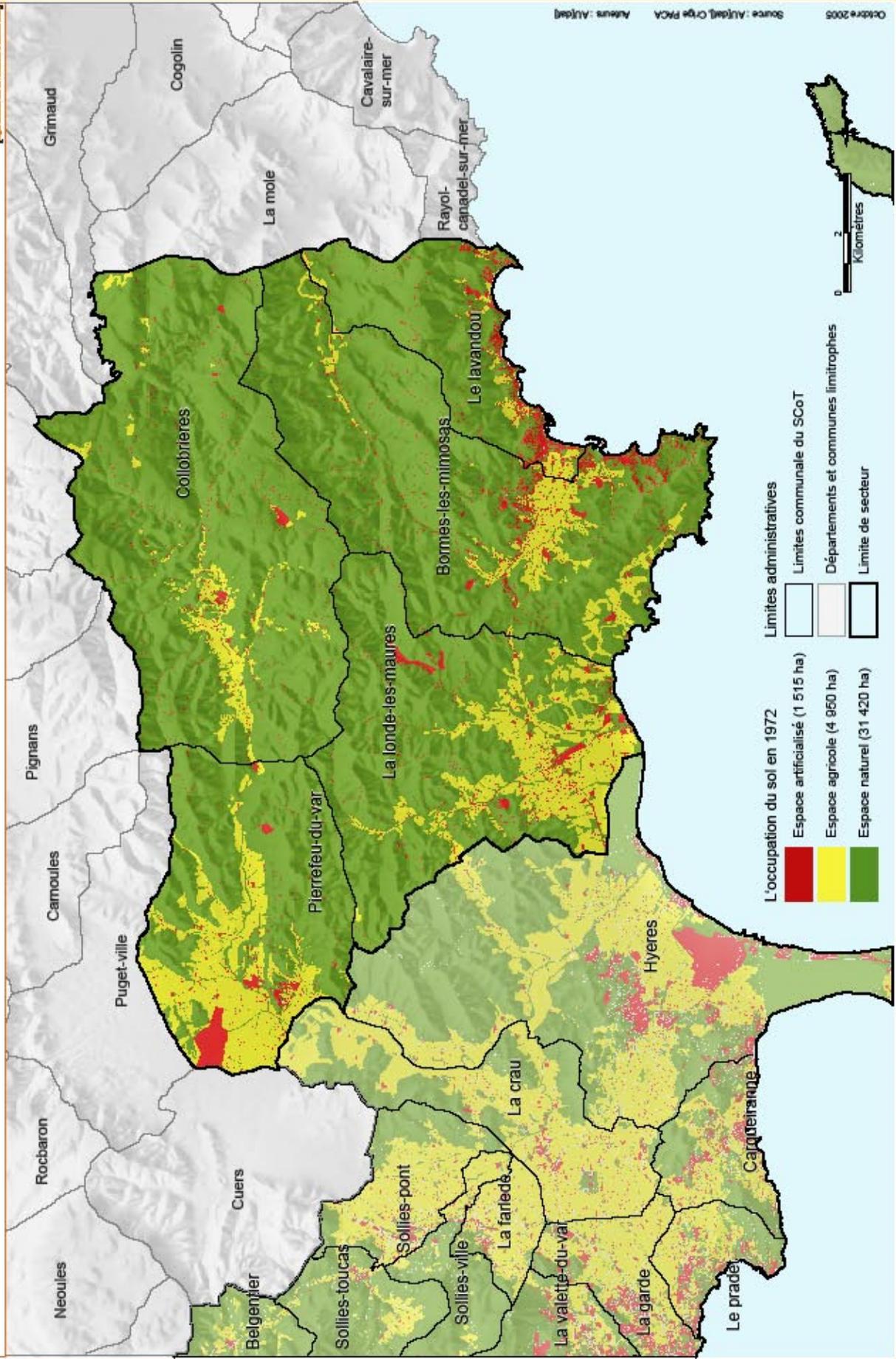
Les espaces agricoles ont régressé d'environ 550 hectares faisant passer leur part de 13% à 11 % sur l'occupation globale du secteur. Les communes de Collobrières et La Londe ont celles qui ont perdu le plus d'espaces agricoles avec une perte d'environ 200 hectares en 30 ans, les 3 autres communes ont perdu à peine une centaine d'hectares.

Les espaces naturels ont perdu environ 900 hectares, faisant diminuer leur part de 83% en 1972 à 81% en 2003. La baisse la plus importante concerne la commune de Bormes les Mimosas avec une perte d'environ 350 hectares. Une perte d'environ 200 hectares est observée sur les communes du Lavandou et La Londe et une perte d'environ 100 hectares sur Pierrefeu. Il est à noter que les espaces naturels ont progressé de 130 hectares sur Collobrières. Concernant les communes littorales, les espaces naturels ont été perdus très largement au profit de l'urbanisation qui s'est effectuée essentiellement sur les côteaux boisés du massif des Maures (Valcros, Lotissement du Cap Bénat et Gaou Bénat, corniche des Maures...).



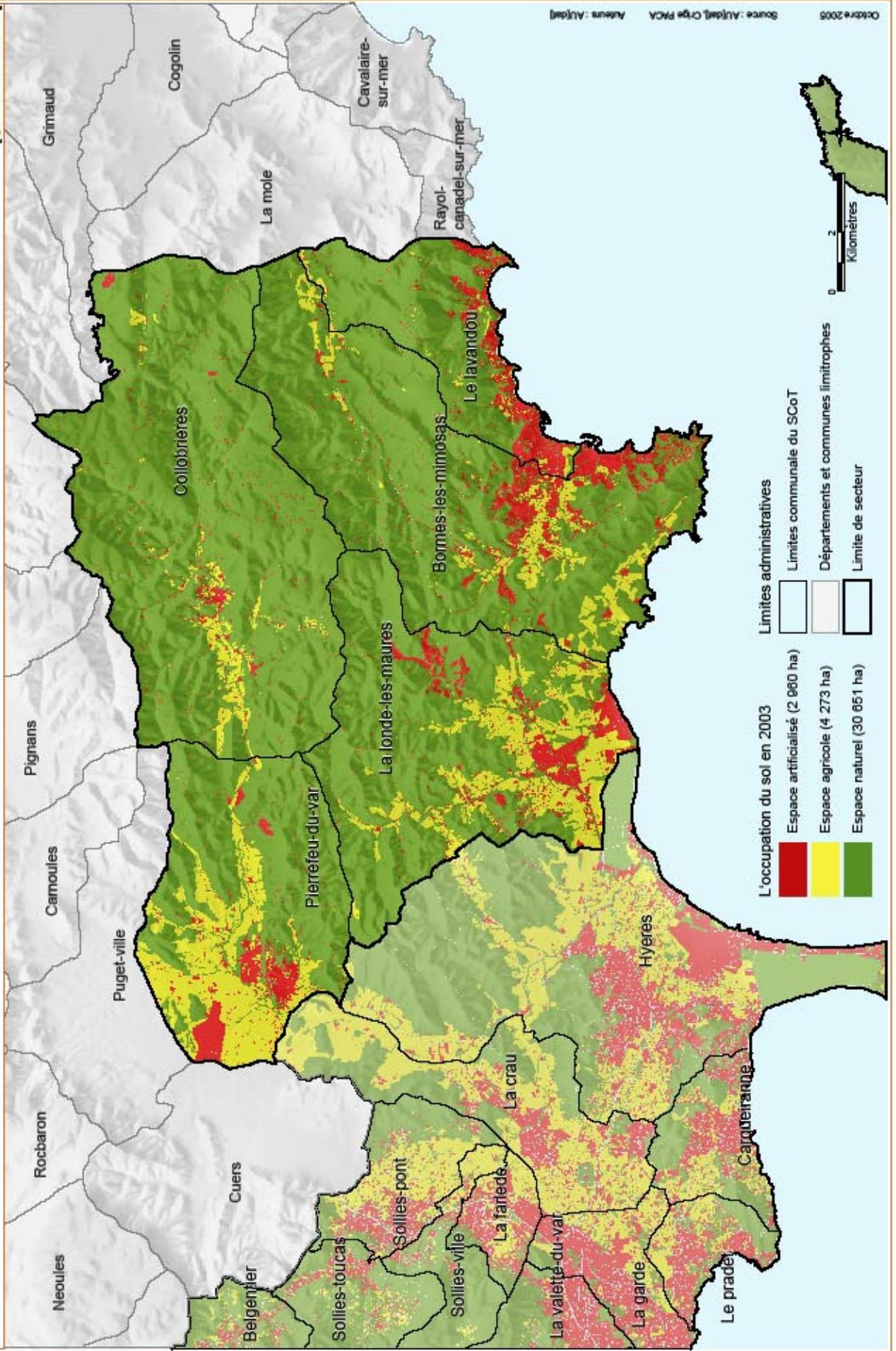
L'occupation du sol en 1972

Secteur EST

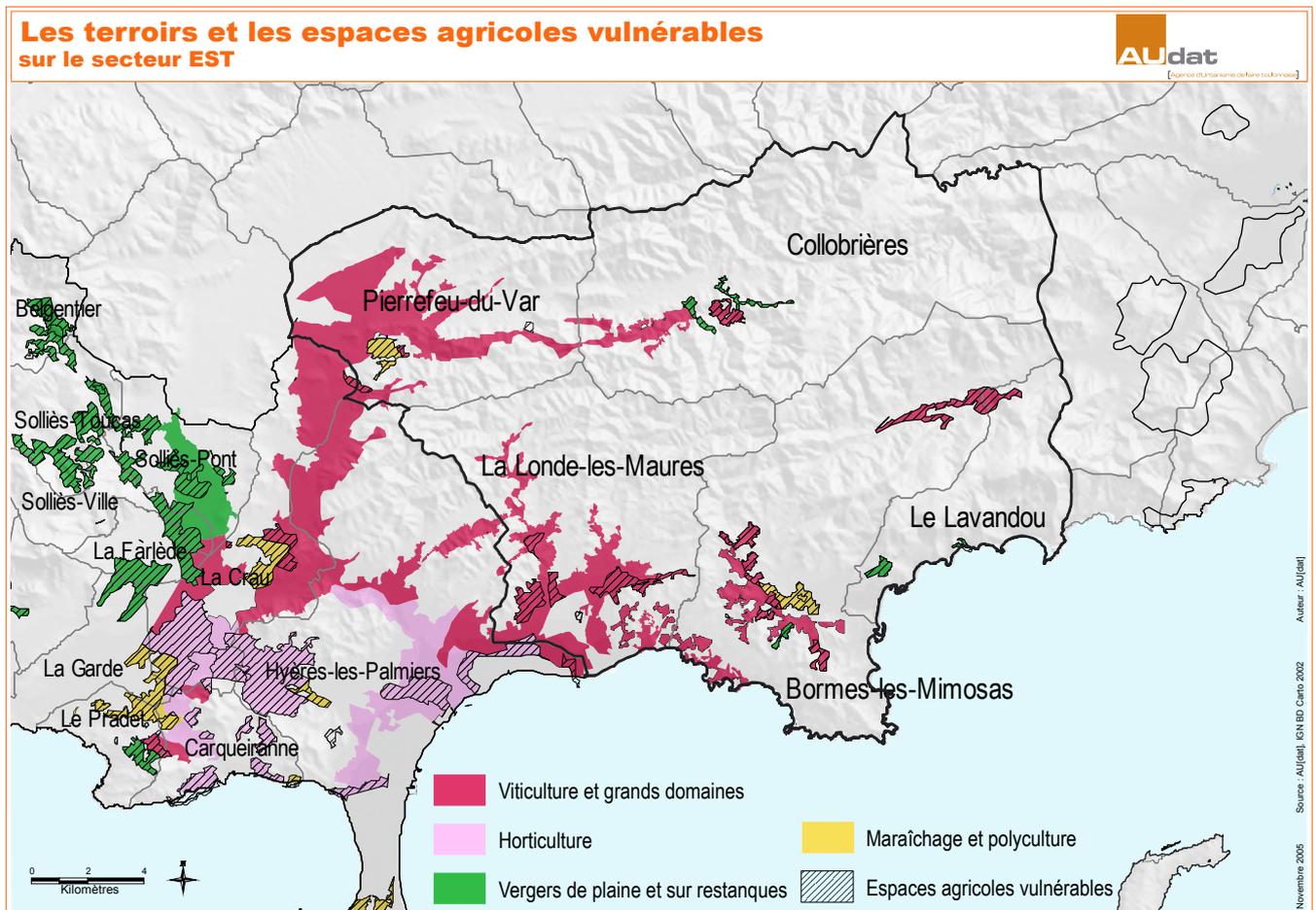


L'occupation du sol en 2003

Secteur EST



Les espaces agricoles et naturels et l'espace littoral



■ Les espaces agricoles

Les espaces agricoles du Secteur Est correspondent majoritairement à l'exploitation de la vigne (75 % d'espaces viticoles).

Ces espaces sont encore largement dynamiques grâce à l'AOC Côtes de Provence et la notoriété de cette AOC, en particulier pour les vins de La Londe et de Pierrefeu. On observe même une tendance à la reconquête agricole sur la Londe.

Toutefois, sur cette commune, les franges et les vallées agricoles des Maures connaissent un processus de mitage par de l'activité et de l'habitat en particulier au nord de la Nationale 98. Au-delà de la question de la pérennité des espaces agricoles, ce phénomène d'urbanisation non structurée commence à altérer les paysages identitaires du secteur caractérisés par des espaces agricoles en piémont de collines boisés. En plus des espaces viticoles, l'exploitation d'oliviers est également dynamique, notamment sur la route du Pas du Cerf à La Londe.

Les espaces viticoles de la plaine de Pierrefeu constituent encore un grand bassin cohérent et structurant à l'échelle du SCoT Provence Méditerranée, qui ne semble pas mis en danger pour les années à venir. De la même façon, les zones viticoles situées au sud du village de Pierrefeu appartiennent aux espaces agricoles très structurants de la vallée encore préservée de Sauvebonne reliant Hyères à Pierrefeu sur une dizaine de kilomètres.

Les espaces viticoles du Cap Bénat à Bormes sont des espaces préservés de l'urbanisation du fait du classement d'une grande partie du versant ouest du Cap en 1975.

Par ailleurs, la situation de ces espaces agricoles en bord de mer donnant sur la rade d'Hyères et les îles, associée à des espaces naturels, aux grands domaines viticoles avec leurs châteaux, leurs alignements d'arbres et au hameau de Cabasson constituent un paysage unique exceptionnel de grande étendue.



Sur la plaine de Bormes, les espaces agricoles enclavés au milieu des lotissements et des zones d'activités correspondent à des surfaces enherbées (friches ou surfaces fourragères), laissant entrevoir leurs urbanisations futures. A contrario, les espaces agricoles de la plaine (vallons de l'Angueiroun et du Niel) situés en piémont des espaces naturels formant le cap Bénat sont en activité (vignes essentiellement) mais sont vulnérables du fait de la pression de développement qui s'exerce sur ce site. Ce piémont viticole constitue un des éléments de la toile de fond paysagère de ce grand site.

A contrario, les espaces agricoles situés en piémont de la plaine de Bormes sont plus vulnérables du fait de la pression de développement qui s'exerce sur ce site. Ce piémont viticole constitue un des éléments de la toile de fond paysagère de ce grand site. Il est à noter que Bormes dispose sur sa commune d'une niche économique avec l'entreprise Vandoren (environ 200 salariés) qui exploite et transforme des cannes de Provence en hanches et becs d'instruments de musique à vents. Cette entreprise connaît un rayonnement international puisqu'elle est un des grands leaders mondiaux dans ce domaine.



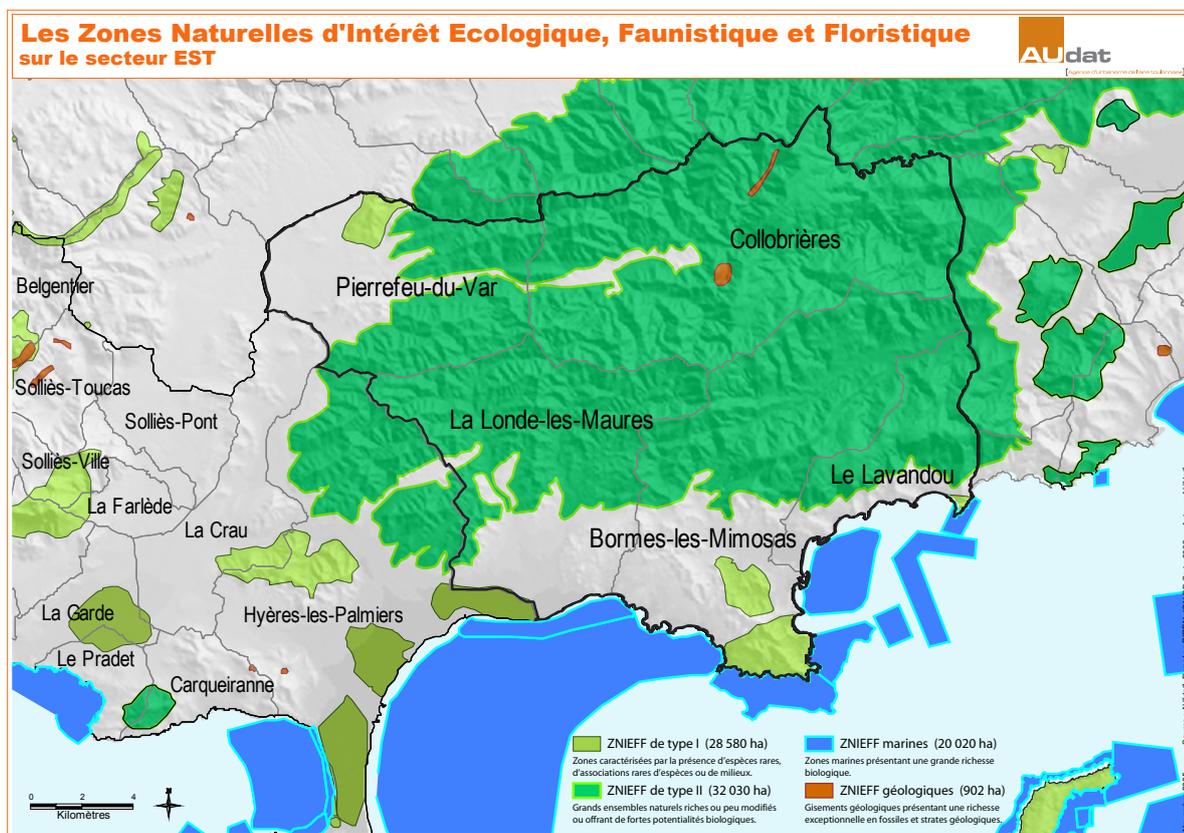
■ Les espaces naturels

Les espaces naturels dominent très largement le secteur Est, avec une prédominance des espaces boisés qui constituent le massif des Maures. Deux entités biogéographiques se distinguent dans ce massif.

- Le cœur du massif constitue la zone la plus fraîche et la plus humide. Il s'agit des principaux reliefs avec la chaîne de la Sauvette (780 mètres) et Notre Dame des Anges (767 mètres), aux sommets desquels se révèlent une succession de collines boisées. Le territoire se partageait autrefois en grands domaines privés ou religieux qui exploitaient ou préservaient la forêt. Certains domaines, le Dom, les Mayons ou la Verne ont conservé leur vocation forestière grâce à l'acquisition par l'Etat. Ils font partie de la forêt domaniale des Maures. Les formations végétales qui composent certains écosystèmes tels que les châtaigneraies, les ripisylves ou les communautés amphibies méditerranéennes, comprennent de nombreuses plantes rares, remarquables et protégées.

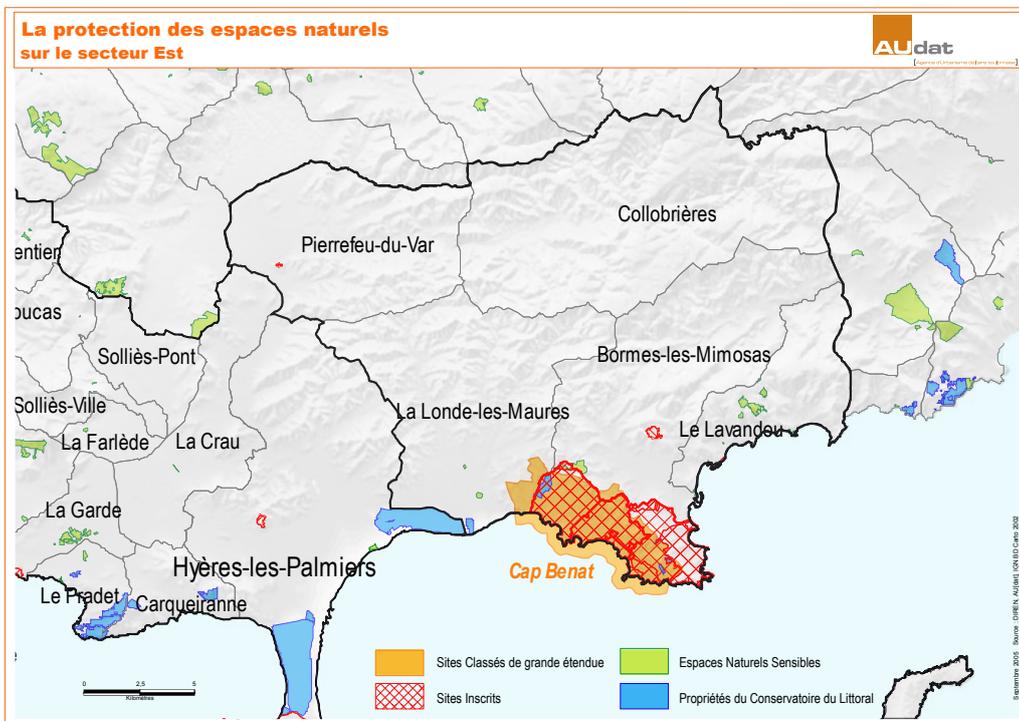
C'est à ce titre que pratiquement tout le cœur du massif a été inventorié en ZNIEFF¹ de type 2 correspondant à un « grand ensemble naturel riche ou peu modifié, offrant de fortes potentialités biologiques » et qu'une grande partie du massif appelée est inscrite au Réseau européen Natura 2000 (site « La plaine et le Massif des Maures»). L'influence maritime définit la limite sud des Maures internes.

- Les Maures littorales possèdent une façade maritime essentiellement rocheuse, très découpée avec ses caps, baies, ses îles et îlots. De nombreux ruisseaux et petits cours d'eau irriguent le littoral, notamment le vallon Saint Clair au Lavandou, contribuant au développement de riches écosystèmes. Toutefois, une partie des versants littoraux des Maures a été urbanisée durant les trente dernières années : lotissement de Valcros, lotissement du Pas de Courtin, colline du Mont des Roses, le versant Est du Cap Bénat, les collines boisées au nord du centre-ville du Lavandou ainsi que les anciens vallons agricoles de la commune (Saint Clair, la Fossette, Aiguebelle et Cavalière).

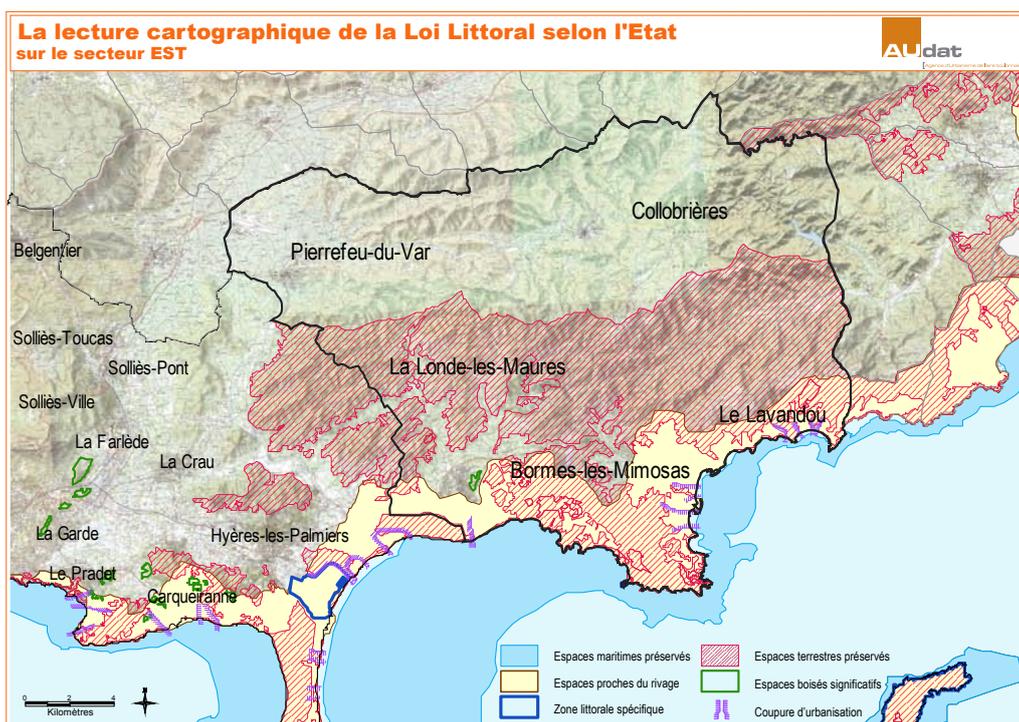


¹ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

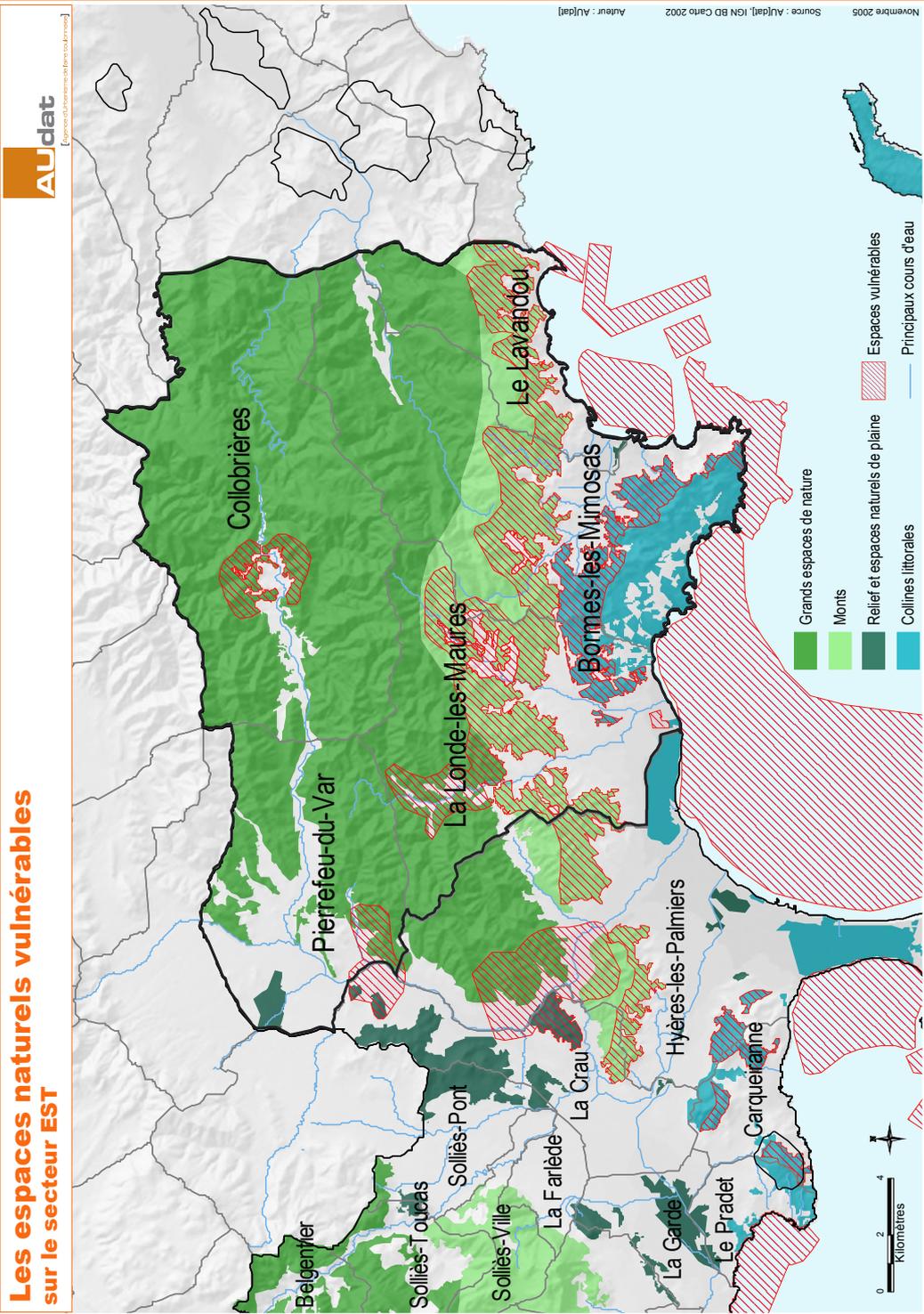
Malgré la forte richesse écologique et paysagère du secteur, très peu d'espaces naturels font l'objet d'une protection forte. Seul le Cap Bénat, sur une grande partie de son versant Ouest et le DPM correspondant, a été classé par l'Etat en 1975 (loi 1930). Le Conservatoire du Littoral détient le domaine viticole de la Sanglière sur ce cap mais souhaiterait acquérir d'autres terrains sur ce site emblématique du littoral varois. Par ailleurs, le département du Var possède quelques sites « Espaces Naturels Sensibles » en particulier sur la corniche des Maures au Lavandou.



Toutefois, malgré ce faible niveau de protection (Etat et Collectivités Locales), la loi Littoral et le classement systématique des espaces boisés permettent de limiter l'urbanisation sur les piémonts, les franges et la corniche des Maures, qui sont encore aujourd'hui des espaces convoités pour le développement résidentiel.



Les espaces naturels vulnérables sur le secteur EST

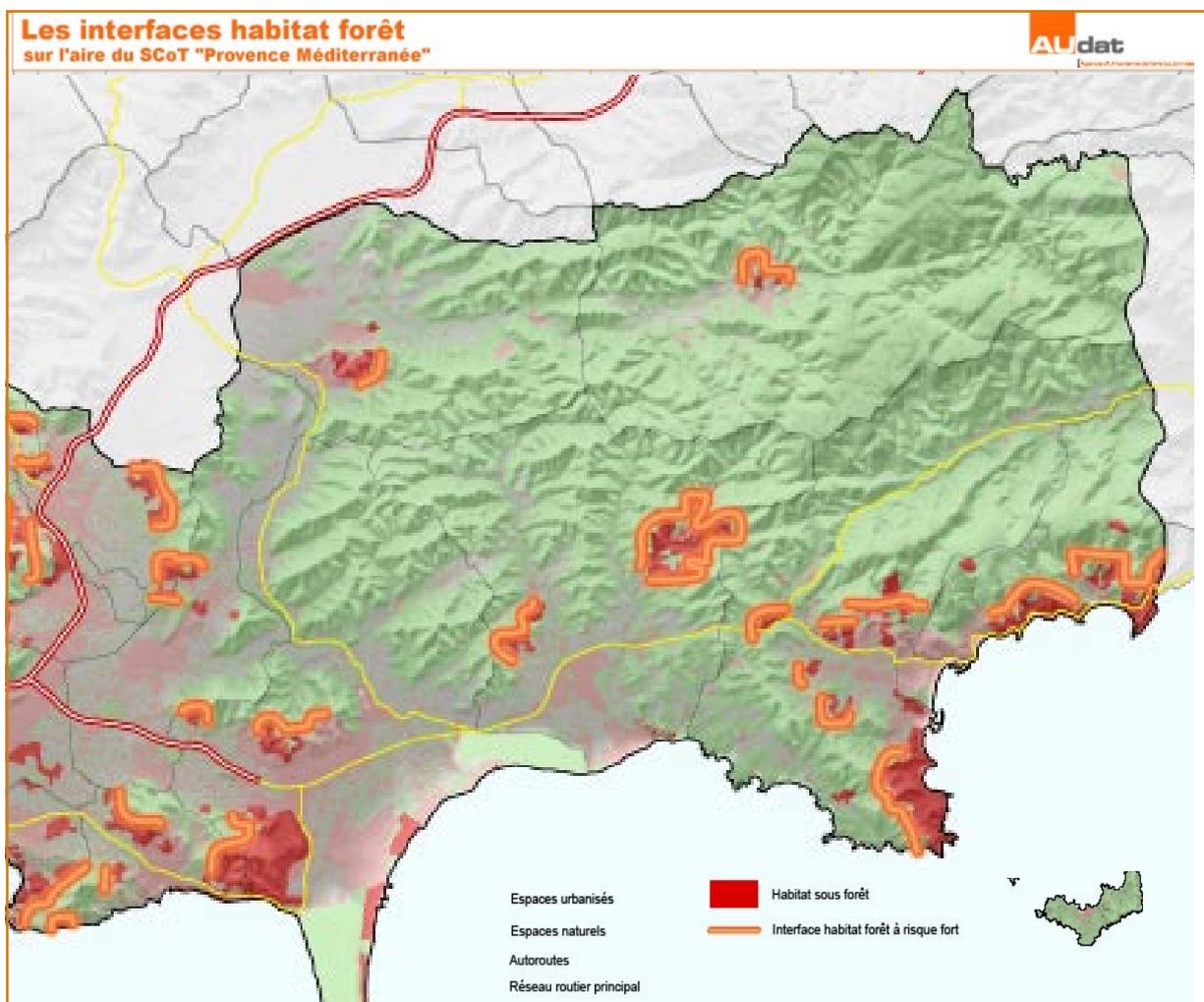


Au-delà des conditions climatiques (sécheresse du climat et vents forts) qui accentuent le risque incendie, deux éléments majeurs spécifiques au secteur favorisent l'apparition des feux de forêt.

Le 1^{er} élément d'explication est l'**augmentation de la combustibilité du massif**. Ce phénomène s'explique d'une part par l'abandon des activités (agrosylvo-pastoralisme) dans les Maures, 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 na-

turelle 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), quatre Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) sont en cours d'élaboration sur les communes de Collobrières, de La Londe, de Bormes et du Lavandou (à la demande de la commune).

Par ailleurs, le projet de réhabilitation des châtaigneraies d'environ 800 ha sur la commune de Collobrières devrait permettre de réaliser en terme une prévention efficace dans la lutte contre les incendies de forêt dans le massif.



■ Les espaces littoraux

Une zone d'une dizaine de kilomètres sur la bande littorale (environ 40 kilomètres de linéaire côtier au total sur le Secteur Est) est restée à l'état sauvage avec de nombreuses plages et criques naturels: il s'agit du **versant Ouest du Cap Bénat qui constitue avec son épaisseur d'espaces agricoles et boisés une vraie coupure d'urbanisation et un site exceptionnel à l'échelle du secteur Est et du SCoT.**

Trois sites du littoral se caractérisent par une urbanisation massive de la façade maritime avec une architecture balnéaire dans lesquels se sont constitués les **pôles touristiques**. Chacun de ces espaces possède un port de plaisance.

Tout d'abord, la Londe avec ses 3 kilomètres de linéaire côtier dispose d'un pôle touristique constitué de deux entités, **Miramar et l'Argentièrre** offrant d'importantes capacités résidentielles touristiques, caractérisées essentiellement par de l'habitat collectif secondaire. Le port de plaisance de Miramar possède 1 150 anneaux mais ne peut accueillir que des bateaux de petite dimension étant donné le tirant d'eau (1m60).

Ensuite, le **pôle de la Favière** sur Bormes se compose de grands ensembles immobiliers résidentiels, d'une des dernières opérations de « marinas » sur le littoral avec son port de plaisance de 950 places ainsi que d'un camping aménagé sur 50 hectares offrant 1 500 emplacements. De par sa situation géographique, le pôle de la Favière est relativement enclavé par rapport aux autres centres de vie de la commune. Il se caractérise par ailleurs par une activité exclusivement estivale avec des commerces saisonniers. Un projet de réaménagement et d'embellissement de ce lieu touristique est d'ailleurs à l'étude par la commune.

Enfin, le 3ème pôle touristique est constitué du **centre-ville du Lavandou**, également un des pôles de vie les plus actifs à l'année, et des **immeubles à vocation touristique situés le long de la baie du Lavandou** et sur la plaine du Batailler. Il s'agit d'un des pôles touristiques les plus anciens et les plus denses (notamment sur le plan commercial) du secteur Est. Il s'agit d'une urbanisation balnéaire de grande hauteur, qui forme une coupure entre la plaine du Batailler et la mer, marquant très fortement la façade maritime.

Le port de plaisance possède 1 000 anneaux et constitue un des points de départ les plus fréquentés du secteur pour les îles d'Or (liaisons tout l'année et fréquences élevées pour l'île du Levant et le Parc National de Port-Cros).

L'urbanisation du versant Est du Cap Bénat, sur lequel deux lotissements privés ont été construits, est finalement relativement bien intégrée et discret dans la colline boisée grâce à de nombreuses contraintes paysagères imposées dans les règles de construction (toits plats, végétalisation...).

Le littoral de la corniche des Maures sur le Lavandou est caractérisé par une urbanisation plus ou moins dense et aux formes variées des cœurs de vallons (petit collectif jusqu'à la grande villa avec jardin vue sur mer) et par ailleurs des hauts de vallons encore vierge d'urbanisation.

On notera par ailleurs la qualité écologique des espaces marins du secteur Est sur lesquels il est recensé un nombre important de ZNIEFF marines avec en particulier la présence des herbiers de posidonie.



Les espaces du développement urbain



■ Les espaces présentant un potentiel de renouvellement urbain

Les espaces de renouvellement urbain se situent dans les **zones urbanisées et structurées des centres urbains des 5 communes** ainsi que les fonds de vallons du Lavandou sur lesquels il existe une intensification possible.

Dans ces espaces, il existe de façon ou plus moins importante un potentiel de maisons ou d'immeubles à rénover ou 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...

Sur Collobrières, l'étude¹ de l'évaluation du potentiel de renouvellement urbain a été effectuée et donne un potentiel d'environ 200 équivalent-logements (rénovation, réhabilitation et remplissage de dents creuses dans le noyau villageois). Ce type d'étude n'a pas été réalisé sur les quatre autres communes du secteur.

Toutefois, sur Pierrefeu, le potentiel de dents creuses (analyse sur photos aériennes) s'élève à 20 hectares et sur Bormes à 10 hectares (notamment dans la zone de la «gare», à proximité du Pin).



¹ Etude AUndat «Evaluation du potentiel de renouvellement urbain sur Collobrières» Eté 2005

■ Les sites et espaces à enjeu d'extension maîtrisée

Pour l'habitat :

La plaine du Bormes constitue le site à enjeu de développement le plus important du pôle Bormes / Le Lavandou.

La plaine alluviale du Batailler est bordée au sud par les collines boisées du Cap Bénat et au nord par la colline supportant en particulier le vieux village de Bormes. Cette plaine, qui était agricole jusque dans les années 70 s'est progressivement urbanisée : De l'habitat collectif sur la partie la plus à l'est de la plaine jusqu'au littoral, deux zones d'activités conséquentes (la ZA du Batailler et la ZA du Peyrussier) et des centres commerciaux (Champion, Ed, Carnivor et Casino). Un nouveau programme d'équipements est en cours à proximité de la caserne de pompiers, avec le nouveau collège de Bormes qui a été ouvert pour la rentrée 2005/2006, remplaçant celui du Lavandou, une gendarmerie, des logements sociaux et une crèche. La plaine est par ailleurs largement résidentialisée avec de nombreuses maisons individuelles organisées en lotissements.

C'est sur le cœur de cette plaine sur la commune de Bormes jusqu'à l'école primaire et le complexe sportif, situés à l'ouest qu'il existe un potentiel de développement important d'environ 50 hectares. Tout cet espace constitue déjà un espace pivot de l'urbanisation et de l'articulation entre le Vieux Village / Bormes le Pin et le front de mer du Lavandou mais sans véritable structuration.

Le deuxième site stratégique de développement se situe à **l'est du centre bourg de La Londe**, en continuité du lotissement neuf en priorité au nord de la RD 559 et dans un second temps éventuellement au sud de la RD559 sous certaines conditions. Cet espace d'environ 20 hectares est prévu à l'urbanisation dans le PLU de la commune.



En parallèle, deux sites d'extension maîtrisée de moindre importance ont été identifiés : à l'entrée de la commune de Pierrefeu sur la D12 (environ 1.5 hectare), et environ 2 hectares en continuité à l'ouest du centre-bourg de Collobrières. A contrario, la commune du Lavandou ne semble plus disposer de réserve foncière.

Pour le développement économique :

Concernant les zones d'activités, mise à part La **ZA du Niel** (encore 5 ha de potentiel) sur la plaine de Bormes qui devrait progressivement se remplir et la **création de la ZA à l'est de Pierrefeu** sur la RD14 en direction de Collobrières, il n'existe pas de besoins supplémentaires recensés en surfaces d'activités sur le secteur.

Le long de la RN 98, de nombreuses activités se sont implantées pour profiter des bonnes conditions de desserte et d'accessibilité. Cependant, ces espaces d'activités paraissent aujourd'hui dispersés, sans organisation cohérente et sans lisibilité en terme de vocation.



■ Les sites et espaces en mutation

Certains sites ou bâtiments de taille importante attendent par ailleurs une nouvelle vocation : l'**ancien collège du Lavandou** et le **sanatorium de Pierrefeu** (qui est par ailleurs en cours de classement)... La gendarmerie du Lavandou, délocalisée sur la commune de Bormes aux côtés des autres équipements publics du collège et de la crèche, a trouvé sa nouvelle vocation. Ce bâtiment abritera la brigade nautique de la gendarmerie, qui se trouve actuellement sur Hyères.

Le site des Bormettes est un site en attente d'une nouvelle vocation (cf page).

Le site de l'IRET sur le bord de mer de la Londe est également un site à enjeu économique car un nouveau projet doit y être défini.

La BAN de Cuers-Pierrefeu est également un site économique à enjeu car une partie de la BAN (l'Atelier Industriel Aéronautique) fait partie du réseau des sites pressentis d'excellence économique à l'échelle de l'aire toulonnaise. Suivant l'évolution que connaîtront les activités du site, le SCoT pourra accompagner le développement d'activités économiques tournées vers l'aéronautique.







PARTIE IV.

Les enjeux du Secteur Est

Les enjeux de préservation et de valorisation



■ **Préserver, en plus du cœur du massif des Maures, les espaces naturels les plus riches d'un point de vue écologique et qui peuvent apparaître comme les plus vulnérables au vu de la pression urbaine réelle ou potentielle :**

- la corniche des Maures au Lavandou, l'enjeu sur cet espace est de définir une limite haute de l'urbanisation sur les collines tout en protégeant les bords de mer encore naturels,
- les versants sud du massif des Maures,
- les espaces boisés formant la toile de fond paysagère au sud de la plaine de Bormes,
- les espaces naturels du Cap Bénat (site classé),
- la vallée des Borrels,
- la vallée de Sauvebonne,
- les espaces boisés autour du noyau villageois de Collobrières.

■ **Préserver l'ensemble du versant ouest du Cap Bénat, en vue de lui conforter son rôle de coupure d'urbanisation à l'échelle du secteur et du SCOT.**

■ **Conforter dans leurs vocations agricoles les espaces suivants :**

- les franges et les vallées pénétrantes agricoles des Maures,
- l'ensemble de la plaine agricole de Pierrefeu,
- les espaces agricoles à l'ouest de la ZA du Niel et au sud de la plaine de Bormes, avec en limite le cours d'eau du Batailler,
- la vallée de la Môle,
- tous les espaces agricoles du Cap Bénat.

■ **Préserver les grandes caractéristiques des entités paysagères qui fondent l'identité et l'attractivité du secteur.**

■ **Imaginer un nouveau projet de développement économique et touristique qui s'appuierait sur les qualités naturelles exceptionnelles et uniques du secteur et plus globalement sur la rade d'Hyères.**

Les enjeux de développement



■ Répondre aux besoins de logements en terme quantitatif et qualitatif

Sur le secteur, la production annuelle de logements est de 401 logements / an entre 1999 et 2004. Toutefois, environ la moitié (selon les estimations de 1990/1999) de ces logements neufs devient de la résidence secondaire. Par conséquent, seulement 200 logements/an seraient effectivement des résidences principales.

Cette production annuelle de logement apparaîtrait comme suffisante au vu des besoins estimés en logements jusqu'en 2020 qui s'élèvent à 219 logements/an.

Cependant, ces besoins ne prennent pas en compte le processus de vieillissement de la population qui s'accroîtra et qui impactera fortement sur le marché de logements en renforçant la concurrence entre les types d'accédants au logement (retraités / jeunes et jeunes actifs).

Ainsi, au-delà de la réponse quantitative aux besoins en logements, **l'enjeu sera d'adapter l'offre qualitative de logements** (type de logements : par exemple locatif, locatif aidé...) en fonction de la particularité démographique attendue du secteur et du type de population que le secteur souhaiterait retenir (fuite des jeunes et des jeunes actifs par manque d'une offre adaptée de logements).

■ Favoriser des formes de développement moins consommatrices d'espace

- **Utiliser pleinement le potentiel de renouvellement urbain** (dents creuses, rénovation, réhabilitation).
- **Dans les sites et espaces à enjeu identifiés, définir les conditions de développement**, afin d'économiser le potentiel de développement.
 - La Plaine de Bormes :

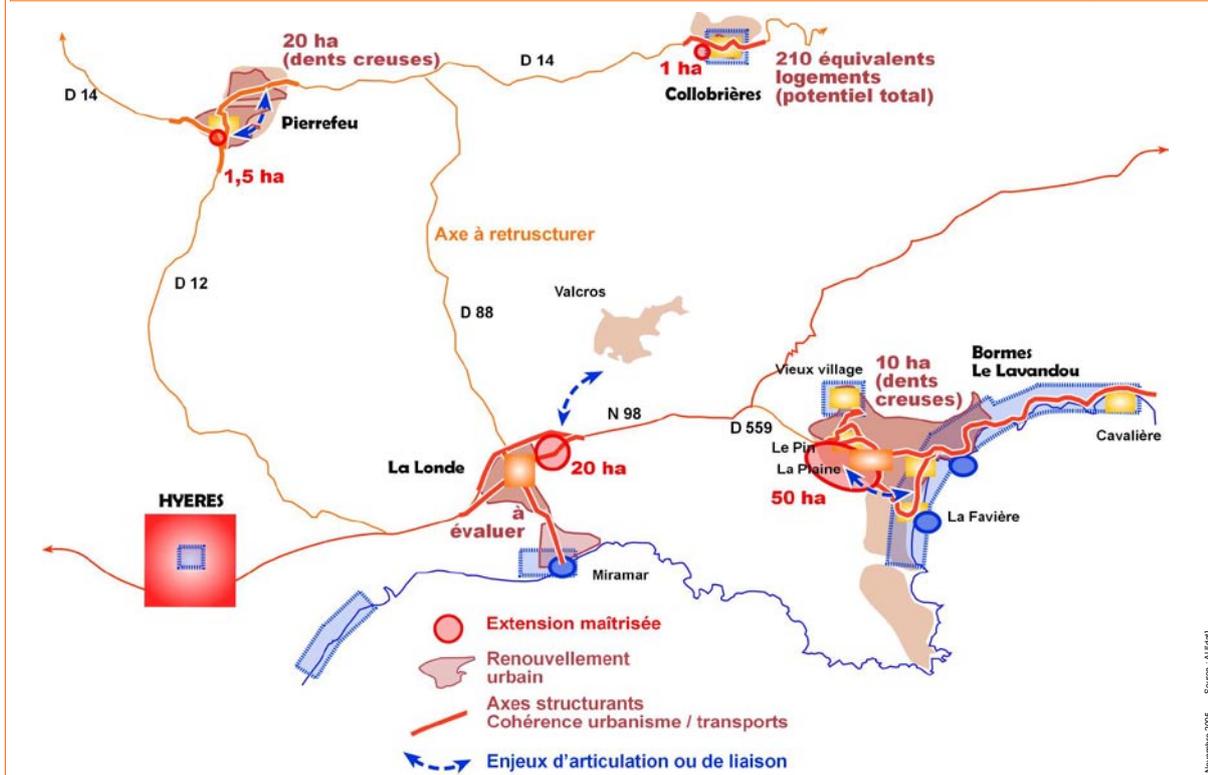
L'enjeu est d'organiser et de planifier le développement de cette plaine en définissant clairement les programmes et les formes de développement ainsi que les liens avec les différents équipements et les différents pôles de vie de Bormes et du Lavandou. Ceci afin de faire de cet espace un potentiel d'urbanisation à moyen terme pour les besoins de développement du Lavandou et de Bormes ainsi que pour préserver les espaces agricoles, naturels et les grandes lignes paysagères de ces deux communes.

Il s'agit également de faire du Batailler une limite de l'urbanisation. Les piémonts viticoles devront restés vierge d'urbanisation permettant ainsi de garder cette toile de fond paysagère, de garder une épaisseur agricole à la plaine et de créer une zone tampon pour le risque incendie.

- Les espaces à l'est du centre bourg de La Londe :

L'enjeu sur ces espaces est de réaliser une urbanisation qui permette de ne pas entamer ailleurs les espaces agricoles et naturelles structurants des franges des Maures.

Les espaces de développement urbain sur le secteur Est



Novembre 2005 - Source : AUdat

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

Trois espaces paraissent à ce titre d'intérêt de secteur :

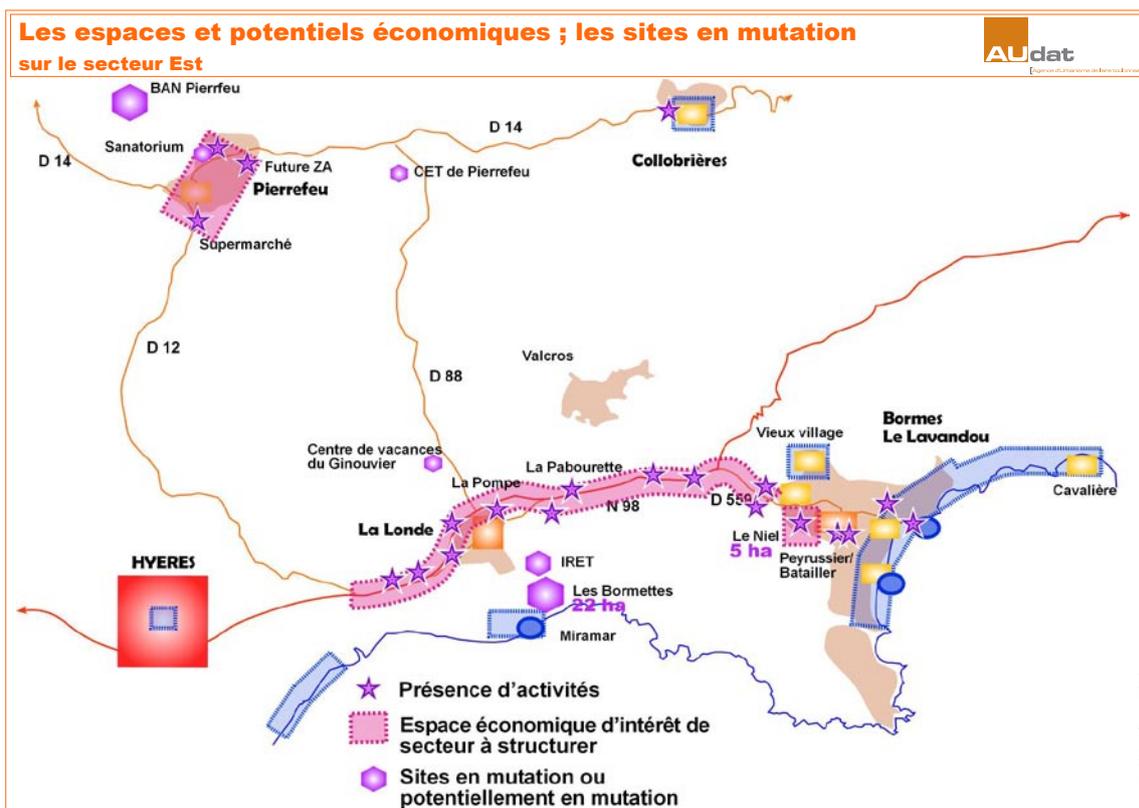
- La ZA du Niel sur la Plaine de Bormes. Elle comporte un potentiel de développement de 5 hectares.
- L'axe N 98 qui doit faire l'objet de choix collectifs sur les vocations à privilégier et sur son organisation future, en s'appuyant notamment sur certains espaces économiques existants.
- Les espaces économiques de Pierrefeu :
 - La future ZAE à proximité de la D 14, à la vocation artisanale (5 hectares de potentiel).
 - La zone commerciale sur la D 12 au sud de Pierrefeu, à vocation commerciale.

Il s'agira d'afficher des principes de localisation pour les nouveaux espaces d'activité 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 et pour faciliter les synergies et pour maîtriser la consommation d'espace,
- un effet vitrine pour afficher le dynamique économique du territoire et pour préserver « les paysages ».

Accompagner le développement du site des Bormettes.

Selon le projet retenu, il apparaîtra nécessaire d'évaluer pour le Secteur Est les besoins et les réponses engendrés par ce projet : quels besoins et quelle offre supplémentaire de logements ? Quels besoins et quelle offre d'équipements supplémentaires (écoles, services...) ? Quelles nouvelles infrastructures pour assurer une accessibilité optimale ? Et quelles localisations des nouveaux logements et équipements ?



Limitier l'urbanisation en interface avec la forêt et permettre la création de zones tampons aux interfaces habitat/forêt (défrichage possible pour de la reconquête agricole).

Contrôler l'urbanisation dans les bassins versants, en particulier sur les pentes pour ne pas aggraver le risque inondation en particulier sur les 3 communes littorales (degré d'imperméabilisation...)
et respecter les servitudes liées aux Plans de Prévention des Risques Inondation sur les communes de Bormes et du Lavandou ainsi que celles liées au PPRI de la Londe qui sont en cours de redéfinition.

Les enjeux de structuration



■ Structurer les pôles et conforter les centralités existantes :

Conforter les pôles en orientant 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 proximité : Collobrières, Pierrefeu, Cavalière.
- Pôle de secteur : Bormes / Le Lavandou et la Londe.
- Pôle majeur : Hyères (pôle de rattachement pour les équipements supérieurs pour l'ensemble des 5 communes).
- Pôle quasi exclusivement touristique : La Londe (Argentière et Miramar) et la Favière : concentrer dans ou à proximité des pôles touristiques déjà existants les équipements, les services et les structures d'hébergement.

Il s'agira en outre de se prononcer sur l'opportunité et la localisation de nouveaux pôles. Le SCoT pourra se prononcer sur le devenir de Valcros en tant que pôle éventuel.

Structurer les pôles en définissant les principes de maillage et de liaisons entre les espaces bien équipés et les espaces à vocation résidentielle.

■ Emettre des principes de localisation pour les équipements à vocation de secteur ou majeur (par exemple un lycée) qui permettent une desserte et une accessibilité optimales et par conséquent de générer le moins de déplacements.

■ Organiser le développement et la localisation des ports à sec.

■ Orienter le développement autour des axes structurants pour favoriser l'utilisation des transports collectifs.

Afin de favoriser l'utilisation des transports collectifs, le développement du secteur doit être planifié à travers des principes de cohérence entre urbanisme et transport : où localiser les équipements attractifs (notamment les équipements scolaires), les espaces d'activités et les espaces d'habitat pour véritablement favoriser les transports collectifs.

■ Poursuivre le développement des modes de déplacements doux :

(liaisons piétonnes, pistes cyclables, sentiers pédestres et équestres...)

- pour minimiser l'impact des déplacements liés à l'activité touristique,
- pour mettre en réseau les différents espaces naturels

(notamment liaisons entre le massif des Maures et le littoral en lien avec le sentier des douaniers)

- pour améliorer les liaisons entre les différents lieux de vie

(en comprenant les pôles touristiques).



Président du SM SCoT : Robert Beneventi
Rédaction : Claire Mignet & Gilles Perilhou
Images : TPM & équipe AU[dat]
Cartographie & Illustrations: Equipe 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

AU[dat]

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