

SCOT

Rapport de présentation

Diagnostic général

Approuvé le 18 décembre 2013

COMPOSITION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

→ Diagnostic général

- Diagnostic stratégique des continuités écologiques
- Diagnostic stratégique de l'urbanisme commercial
- État Initial de l'Environnement (EIE)
- Évaluation des Incidences des Plans et Programmes sur l'Environnement (EIPPE)
- Évaluation Appropriée des Incidences sur les sites Natura 2000
- Indicateurs pour le suivi du SCoT
- Explication des choix
- Articulation du SCoT avec les autres documents et avec les plans ou programmes
- Résumé non technique
- Modifications apportées au projet de SCoT arrêté suite aux consultations et à l'enquête-publique

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

➔ Rapport de présentation

Diagnostic général

Un territoire attractif et métropolitain 7

Un dynamisme démographique impulsé par l'attractivité résidentielle 9

Une explosion démographique induite par la périurbanisation 9

Une population plutôt jeune, active et aisée, mais inégalement répartie 12

Une mutation du tissu économique et un développement de l'emploi..... 15

L'essor des emplois de services, intégrés dans les tissus urbains mixtes 15

Le commerce, une activité motrice qui s'appuie sur une grande zone spécialisée..... 18

Des emplois industriels maintenus dans un contexte de désindustrialisation 19

Une agriculture périurbaine dynamisée par une politique volontariste 23

Une culture et des traditions, supports d'activités artisanales et touristiques..... 24

Un cadre de vie convoité dans un territoire à taille humaine 25

Des villes et villages provençaux au cœur de paysages exceptionnels 25

Un territoire de proximité et de solidarité..... 27

Un territoire aux portes d'une grande ville..... 28

Un développement des communications numériques..... 29

Un territoire éprouvé par la périurbanisation..... 31

Un mode d'urbanisation extensif qui a fragilisé le territoire 33

Un grignotage des terres agricoles qui déstabilise les exploitations et qui porte atteinte aux paysages 33

Un accroissement de la vulnérabilité du territoire aux risques 36

Une dégradation des continuités écologiques..... 37

Un parc de logements déséquilibré et un marché de l'habitat tendu..... 39

une homogénéisation du parc de logement 39

des difficultés d'accès au logement 41

Une explosion des déplacements motorisés..... 45

Des lieux de vie et d'emplois toujours plus éloignés des zones d'habitation..... 45

Un territoire étouffé par la voiture..... 47

Un territoire qui ambitionne un développement soutenable 53

Une population qui aspire à une croissance maîtrisée 55

Un souhait de préserver et de valoriser le cadre de vie 55

Une volonté de maintenir un dynamisme démographique et économique 56

Un territoire contraint à repenser son mode d'urbanisation..... 59

La rareté foncière : une opportunité pour un développement urbain plus économe..... 59

Des projets de TCSP qui encouragent l'articulation "urbanisme et transports collectifs" 61

Préambule

Le diagnostic présente une analyse du territoire et des dynamiques qui l'ont animé lors de ces dernières décennies. Il expose ses forces et ses faiblesses ainsi que ses opportunités et ses menaces. En effet, le diagnostic n'a pas seulement pour but d'exercer un regard rétrospectif, certes indispensable. Il doit permettre également d'imaginer les futurs possibles en identifiant les enjeux nouveaux et les besoins à venir.

C'est notamment sur la base de ce diagnostic que sont établis le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Il est complété par deux diagnostics stratégiques, spécifiques, relatifs aux continuités écologiques d'une part, et à l'urbanisme commercial d'autre part. Ces deux diagnostics stratégiques complémentaires ont été élaborés afin de développer le socle de connaissances et une base de réflexions sur des problématiques nouvelles, mises en exergues par le Grenelle de l'environnement. Effectivement, il n'existait, jusqu'alors, ni d'études sur les continuités écologiques, ni d'études sur l'urbanisme commercial à l'échelle du territoire du SCoT.

Par ailleurs, le diagnostic est complété également par l'État Initial de l'Environnement (EIE), pièce majeure du rapport de présentation du SCoT. Comme son nom l'indique, l'EIE analyse, de manière précise et détaillée, l'environnement du territoire avant la mise en œuvre du SCoT.

Extrait de l'article L122-1-2 du code de l'urbanisme

"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services."

Extrait de l'article R122-2 du code de l'urbanisme

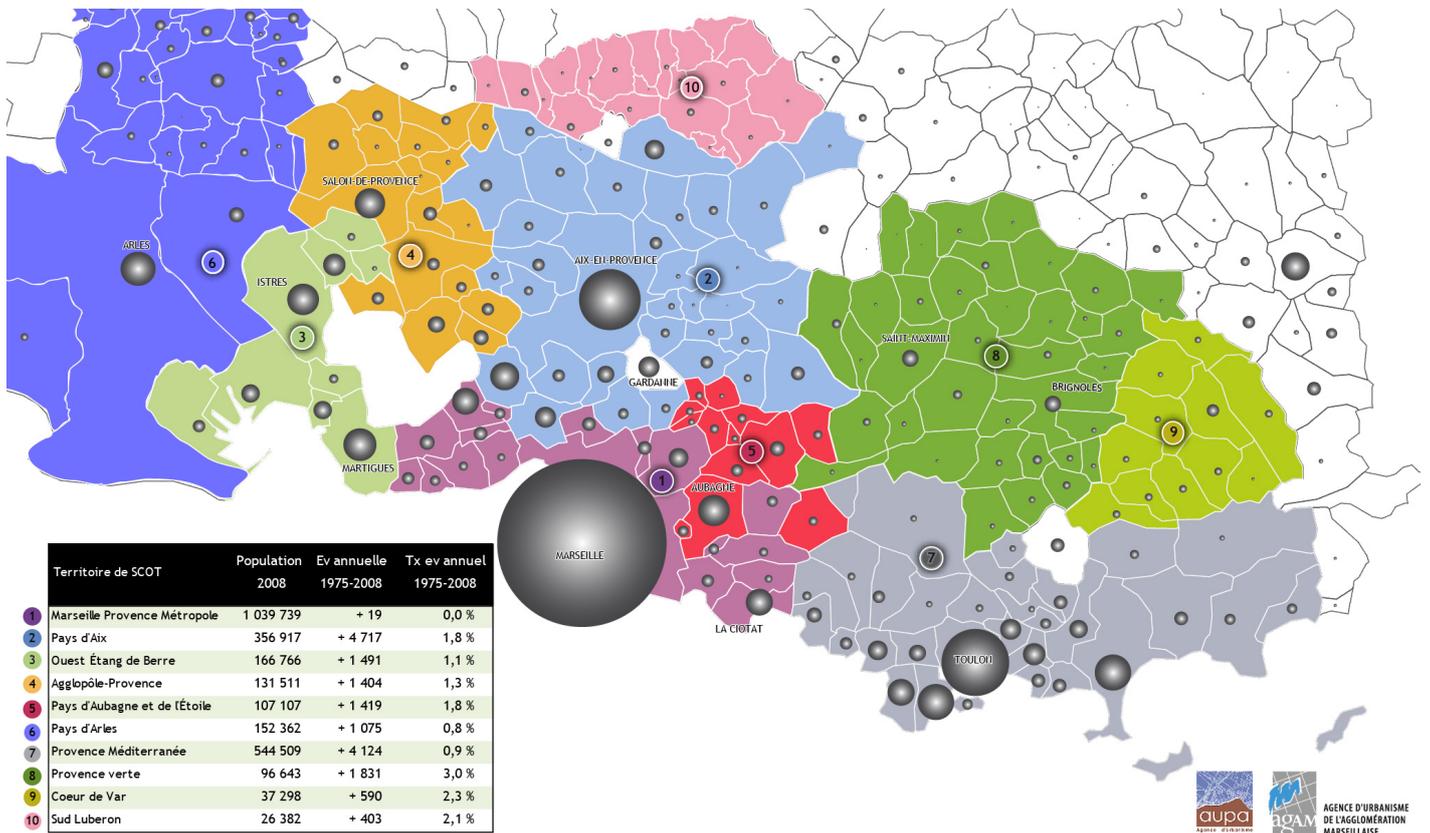
"Le rapport de présentation expose le diagnostic prévu à l'article L122-1-2." ■



Un territoire attractif et métropolitain

En inscrivant son développement dans les dynamiques métropolitaines, le territoire du SCoT s'est métamorphosé. Le phénomène de périurbanisation a généré une explosion démographique dans les communes initialement rurales. Aubagne a porté l'essentiel du développement économique. Malgré ces bouleversements, le territoire a su préserver et valoriser son cadre de vie et son art de vivre.

Répartition de la population dans les communes et les territoires des SCoT provençaux en 2008 (source : INSEE)



Un dynamisme démographique impulsé par l'attractivité résidentielle

Depuis les années 1970, le territoire du SCoT a connu une forte croissance démographique nourrie par le desserrement de Marseille. En 30 ans, la population a crû de près de 80 %, passant de 60 000 habitants en 1975 à 107 000 en 2008. Ce processus a profondément modifié la démographie et l'organisation du territoire.

UNE EXPLOSION DÉMOGRAPHIQUE INDUITE PAR LA PÉRIURBANISATION

Entre 1975 et 1999, la ville de Marseille a perdu près de 110 000 habitants alors que la population de l'aire urbaine* s'accroissait de plus de 180 000 habitants. Bénéficiant d'un niveau de vie accru et attirés par la maison individuelle avec jardin, de nombreux ménages ont migré vers les villages autour de Marseille, Aix-en-Provence et Aubagne.

Un territoire attractif aux portes de Marseille

Le processus de périurbanisation qui a touché le territoire du SCoT a été favorisé par de multiples facteurs.

Un territoire devenu plus proche de Marseille

L'augmentation des vitesses de déplacement, liée à la réalisation des autoroutes A50 puis A52 et à la motorisation des ménages, a permis aux actifs de s'éloigner des pôles urbains et de leur lieu de travail. Ainsi, de nombreux ménages se sont installés au-delà d'Aubagne,

dans les communes rurales du territoire du SCoT, sans accroître leurs temps de déplacements et avec des coûts acceptables pour les ménages.

Un territoire attractif à l'offre foncière abondante

Les choix résidentiels des ménages ne se sont pas reposés uniquement sur des critères d'accessibilité. Le cadre de vie offert par le territoire – ses villages provençaux, ses paysages agricoles et naturels, sa proximité des commodités urbaines... – ainsi que l'offre abondante de grandes parcelles constructibles, notamment dans les zones NB des Plan d'Occupation des Sols (POS), ont parfaitement répondu aux aspirations des ménages.

Des villages métamorphosés et une armature urbaine redessinée : une nouvelle répartition démographique

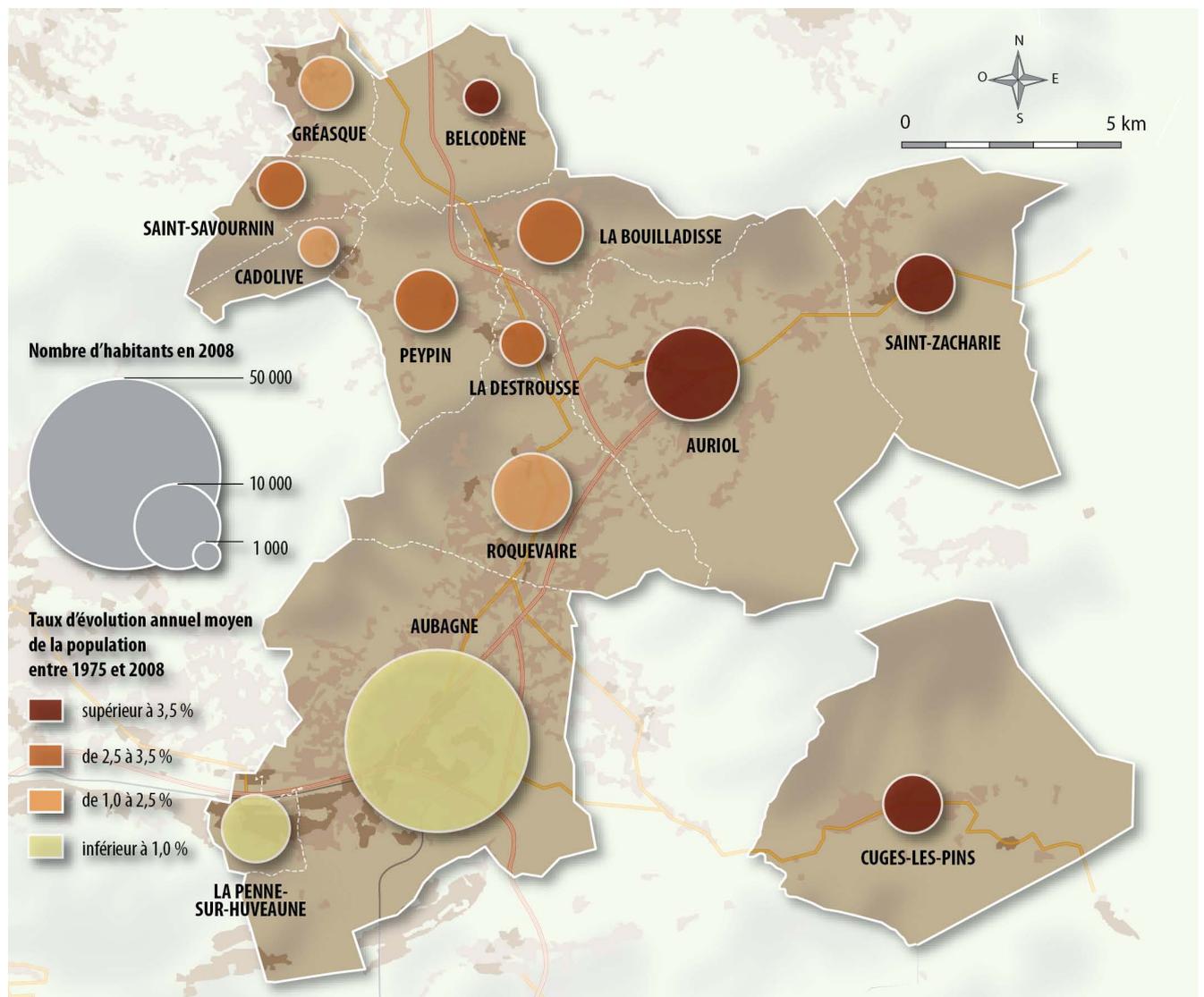
L'explosion démographique a particulièrement touché des communes rurales du territoire, devenues périurbaines.

Des populations communales qui ont plus que doublé en 30 ans

Dans certaines communes, la population a plus que doublé (Saint-Savournin, La Bouilladisse, Peypin et La

* Dans l'ensemble du diagnostic, la notion d'aire urbaine renvoie au périmètre de l'Aire Urbaine Aix-Marseille délimité en 2010 par l'INSEE et qui se compose de 90 communes des Bouches-du-Rhône et du Var.

Population 2008 des communes du territoire du SCoT et évolution depuis 1975

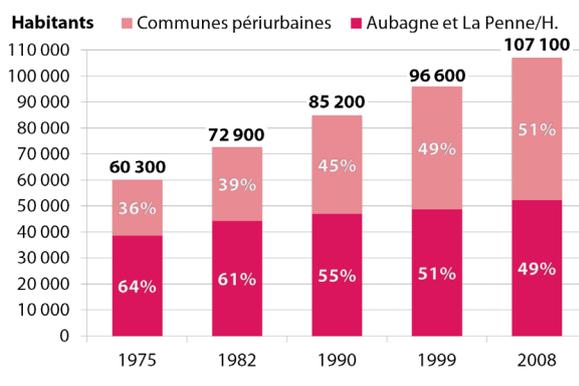


	Population 2008	Population 1999	Population 1975	Évolution annuelle moyenne de la population 1999-2008	Évolution annuelle moyenne de la population 1975-1999	Taux d'évolution annuel moyen de la population 1999-2008	Taux d'évolution annuel moyen de la population 1975-1999
Aubagne	46 093	42 638	33 595	+ 379	+ 379	0,9 %	1,0 %
Auriol	11 969	9 461	3 278	+ 278	+ 258	2,6 %	4,5 %
Belcodène	1 743	1 434	327	+ 34	+ 46	2,2 %	6,4 %
La Bouilladisse	5 743	4 904	2 231	+ 92	+ 112	1,7 %	3,3 %
Cadolive	2 136	2 087	1 112	+ 5	+ 41	0,3 %	2,7 %
Cuges-les-Pins	4 743	3 754	1 282	+ 109	+ 103	2,6 %	4,6 %
La Destrousse	2 758	2 489	1 205	+ 30	+ 53	1,2 %	3,1 %
Gréasque	3 948	3 576	2 439	+ 41	+ 47	1,1 %	1,6 %
La Penne-sur-H.	6 314	6 005	5 095	+ 37	+ 37	0,6 %	0,7 %
Peypin	5 336	4 956	2 018	+ 42	+ 122	0,8 %	3,8 %
Roquevaire	8 429	7 853	5 042	+ 59	+ 119	0,7 %	1,9 %
Saint-Savournin	3 095	2 558	1 140	+ 60	+ 59	2,1 %	3,4 %
Saint-Zacharie	4 800	4 184	1 532	+ 61	+ 113	1,4 %	4,3 %
Territoire du SCoT	107 107	96 048	60 296	+ 1 229	+ 1 490	1,2 %	2,0 %

Destrousse) ou triplé (Saint-Zacharie, Auriol et Cuges-les-Pins) entre 1975 et 2008. Le nombre d'habitants à Belcodène a même été multiplié par cinq. Ce sont ces communes qui ont porté la (forte) dynamique démographique du territoire.

Aubagne et La Penne-sur-Huveaune ne regroupent plus que la moitié des habitants du territoire

Pendant que l'ensemble des onze communes périurbaines gagnaient 33 000 habitants entre 1975 et 2008, Aubagne et La Penne-sur-Huveaune en accueillait moins de 14 000. Aujourd'hui, ces deux communes, qui forment le pôle urbain du territoire*, ne regroupent plus que la moitié des habitants contre les deux tiers en 1975.



Évolution de la population du territoire du SCoT de 1975 à 2008 et répartition entre le pôle urbain et les communes périurbaines (source : INSEE)

Le phénomène de périurbanisation s'essouffle mais se poursuit

Globalement, la période 1999-2008 marque un ralentissement de la croissance des territoires périurbains au profit des villes-centres, comme Marseille. En effet, notamment sous l'effet de coûts de déplacements qui s'accroissent et qui contraignent l'étalement urbain, les villes-centres retrouvent un nouvel élan avec un solde démographique qui redevient positif.

* Dans le diagnostic et dans les autres pièces du SCoT, la notion de "pôle urbain" fait référence à un secteur territorial composé des communes d'Aubagne et La Penne-sur-Huveaune. Les 11 autres communes composent l'autre secteur dénommé "espace périurbain" ou "communes périurbaine".

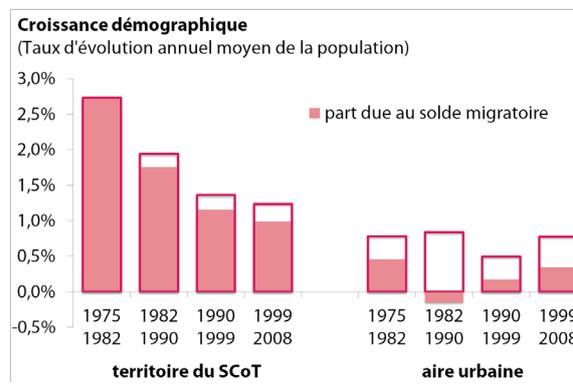
Une croissance démographique toujours soutenue dans les communes périurbaines

La dynamique démographique des territoires périurbains s'essouffle alors. La population du territoire du SCoT continue de croître mais à un rythme moins soutenu que par le passé : + 1 230 habitants par an entre 1999 et 2008, contre + 1 490 entre 1975 et 1999.

Cependant, la croissance démographique reste élevée dans certaines communes, comme à Auriol et Cuges-les-Pins. Ce sont les deux seules communes qui ont gagné, annuellement, plus d'habitants lors de la période 1999-2008 que durant la période 1975-1999.

80 % de la croissance dus au solde migratoire

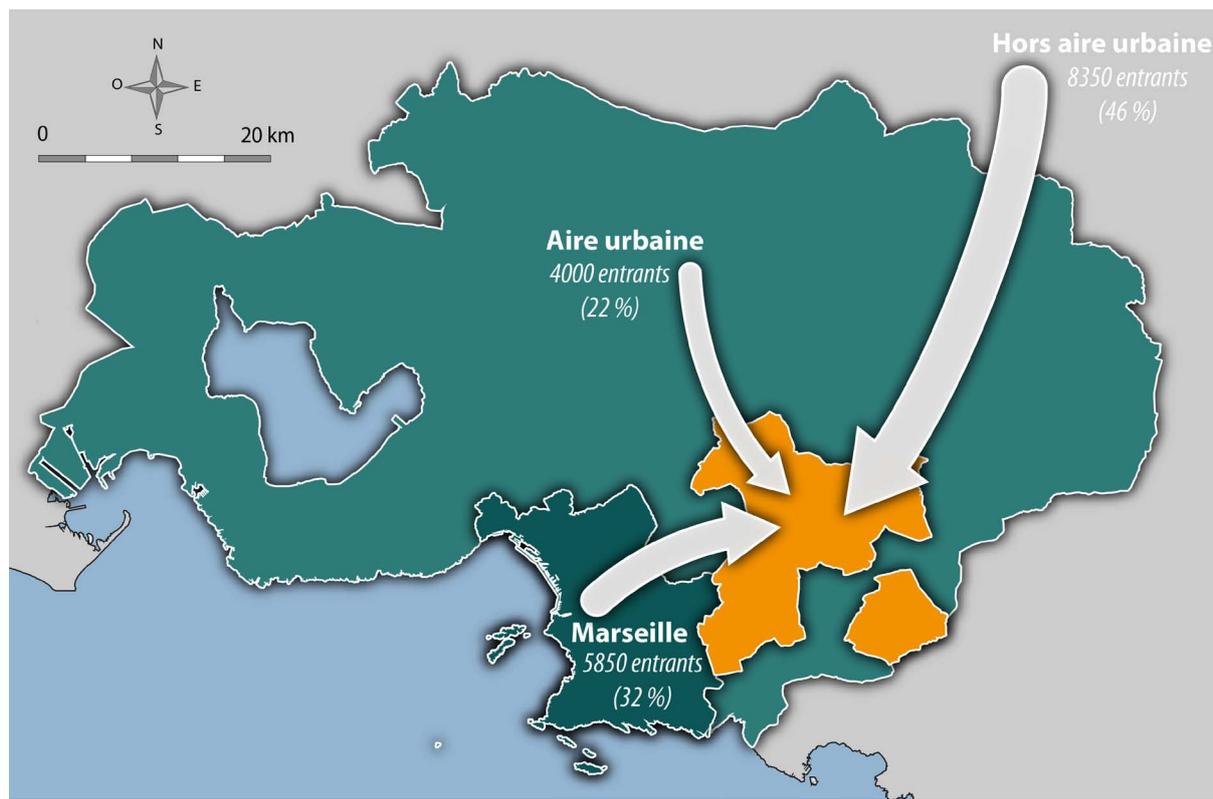
L'arrivée de nouveaux habitants reste le principal générateur de la croissance démographique du territoire. En effet, le solde migratoire représente 80 % de cette croissance sur la période 1999-2008, contre moins de 50 % à l'échelle de l'aire urbaine.



Évolution de la part du solde migratoire dans la croissance démographique du territoire du SCoT et de l'aire urbaine

(source : INSEE)

Cependant, la croissance démographique repose, désormais, moins sur le desserrement de Marseille (origine pour 30 % des nouveaux habitants en 2008) que sur l'attractivité régionale et nationale du territoire du SCoT : 45 % des nouveaux habitants ne résidaient pas dans l'aire urbaine.



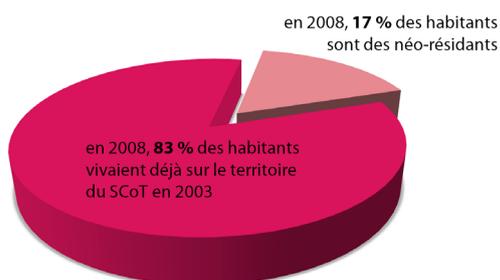
Origines géographiques des habitants du territoire du SCoT de 2008 qui résidaient ailleurs en 2003 (source : INSEE)

UNE POPULATION PLUTÔT JEUNE, ACTIVE ET AISÉE, MAIS INÉGALEMENT RÉPARTIE

Le territoire fait donc l'objet d'un fort renouvellement de sa population. En 2008, un habitant sur six ne résidait pas dans le territoire du SCoT cinq ans auparavant.

Ces nouveaux résidents modifient le peuplement et permettent au territoire d'avoir une population plutôt jeune, active et aisée.

Cependant, la répartition de la population au sein du territoire fait surgir des disparités entre le pôle urbain et les communes de l'espace périurbain.



Part des néo-résidents dans la population du territoire du SCoT en 2008 (source : INSEE)

Une population plutôt jeune

Les moins de 20-39 ans constituent la classe d'âges la plus mobile. L'attractivité résidentielle du territoire et l'arrivée de nouveaux habitants contribuent donc à rajeunir la population.

En 2008, parmi les nouveaux habitants (ceux qui ne résidaient pas dans le territoire du SCoT cinq ans auparavant), trois sur cinq ont moins de 39 ans alors que cette classe d'âges ne représente que deux habitants sur cinq parmi la population "stable".

Un habitant sur quatre a moins de 20 ans

Aujourd'hui, les moins de 20 ans, qui représentent 25 % de la population du territoire du SCoT, sont 1,5 fois plus nombreux que les 65 ans et plus qui ne représentent que 16 % de la population.

Néanmoins, les plus de 65 ans sont aussi nombreux que les moins de 20 ans dans le pôle urbain. Cela tient notamment à la diversité du parc de logements et à l'offre de services publics qui caractérisent le pôle urbain.

Une sous-représentation des 20-30 ans

La jeunesse de la population du territoire cache cependant une sous-représentation des 20-30 ans, eu égard à la structure démographique de l'aire urbaine.

Ceci s'explique à la fois par une offre restreinte de formations supérieures dans le territoire du SCoT (moins de 500 étudiants en université, BTS, formation de santé...) et par une concentration des étudiants dans les pôles universitaires marseillais et aixois.

Par ailleurs, les contraintes du marché immobilier et le déficit de T1 et T2 sur l'ensemble du territoire du SCoT ne permettent pas de retenir et d'attirer les étudiants et les jeunes actifs.

Un territoire qui attire beaucoup d'actifs et peu de retraités

Les tensions du marché immobilier tendent à limiter l'arrivée de nouveaux ménages, notamment à ceux qui ont une double source de revenus. En effet, 45 % des nouveaux habitants vivent dans une famille au sein de laquelle les deux conjoints travaillent alors qu'ils ne sont que 35 % parmi les habitants "stables".

Par conséquent, les actifs occupés représentent un peu plus de 40 % de la population totale en 2008. Ils sont d'ailleurs relativement plus nombreux dans le territoire du SCoT que dans l'aire urbaine d'une part, et relativement plus nombreux dans l'espace périurbain que dans le pôle urbain du territoire du SCoT d'autre part.

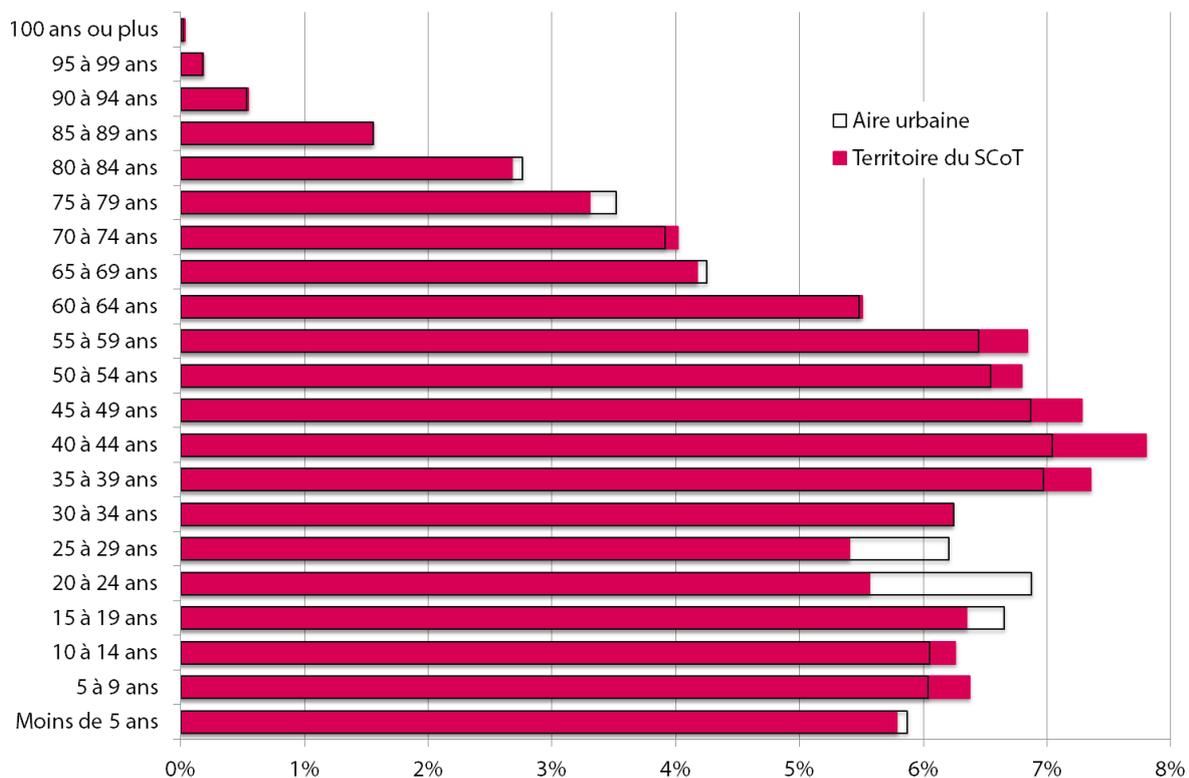
Un taux d'inactivité plus fort dans le pôle urbain

Cette disparité territoriale se retrouve évidemment dans la part des actifs inoccupés qui est plus faible dans les communes périurbaines (9 % en 2008) que dans le pôle urbain (13 %). Pour autant, l'augmentation du nombre de demandeurs d'emplois entre 2009 et 2010 a été plus forte dans l'espace périurbain (+ 14 %) que dans le pôle urbain (+ 7 %).

Globalement, la part d'actifs inoccupés est plus faible dans le territoire du SCoT (11 %) que dans l'ensemble de l'aire urbaine (14 %).

Seul un nouvel habitant sur huit est retraité

Les retraités sont plus rares parmi les nouveaux habitants (12 %) que parmi la population "stable" (28 %). Le



territoire du SCoT se distingue donc de la plupart des territoires méditerranéens qui sont attractifs auprès des retraités.

Pour autant, la part des retraités dans la population totale a sensiblement augmenté entre 1999 et 2008, passant de 16 % à 20 %.

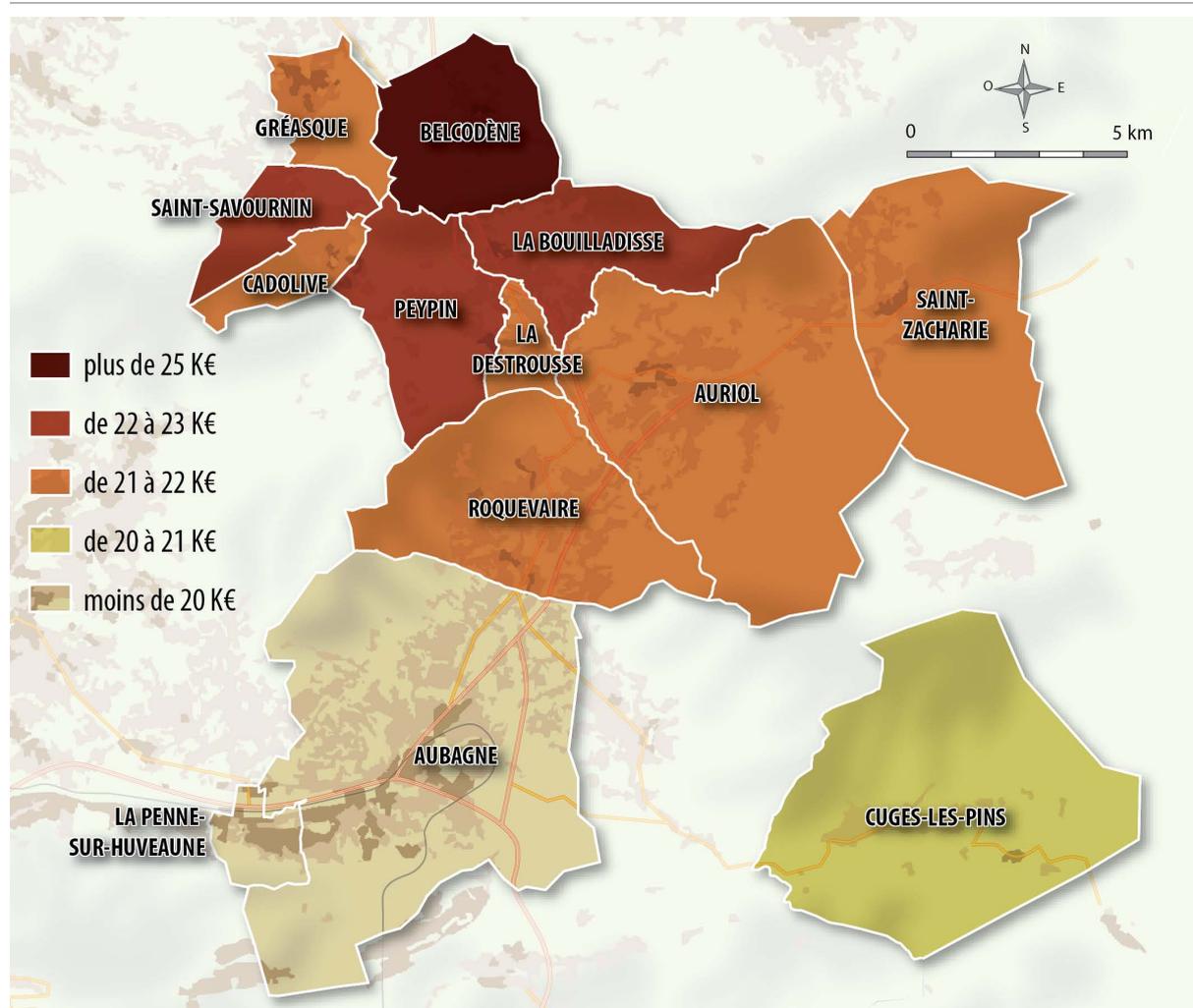
Un niveau de revenus relativement élevé dans les communes périurbaines

Le revenu médian par unité de consommation est sensiblement plus élevé dans les communes périurbaines (de 20 000 à 25 500 euros en 2009) que dans le pôle urbain (19 500 euros à La Penne-sur-Huveaune et 17 900 euros à Aubagne) et que dans l'ensemble de l'aire urbaine (18 300 euros).

En effet, les catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+)* s'installent majoritairement dans les communes périurbaines dont le parc de logements, à dominante individuelle, leur est accessible. Les CSP+ représentent plus de 32 % de la population dans les communes périurbaines contre 24 % à Aubagne et à La Penne-sur-Huveaune.

* Artisans, commerçants, chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires

Revenus médians par unité de consommation en 2009 (source: INSEE-DGFP)

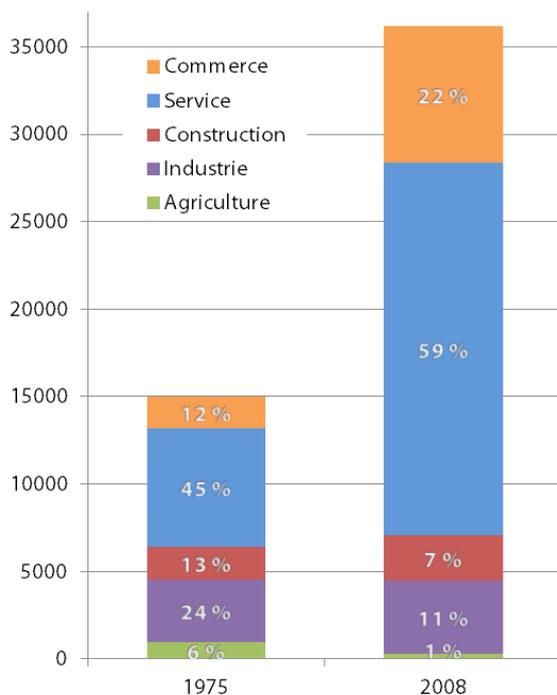


Une mutation du tissu économique et un développement de l'emploi

Le territoire du SCoT a connu un fort développement économique durant ces dernières décennies. Le nombre d'emplois a plus que doublé en 30 ans, passant de 15 000 en 1975 à 36 300 en 2008. Le territoire dénombre désormais 73 emplois pour 100 actifs, contre 65 en 1975.

Répartition des emplois du territoire du SCoT par secteur d'activité en 1975 et 2008* (source : INSEE)

Nombre d'emplois



Entre 1975 et 2008, la structure des emplois s'est profondément modifiée.

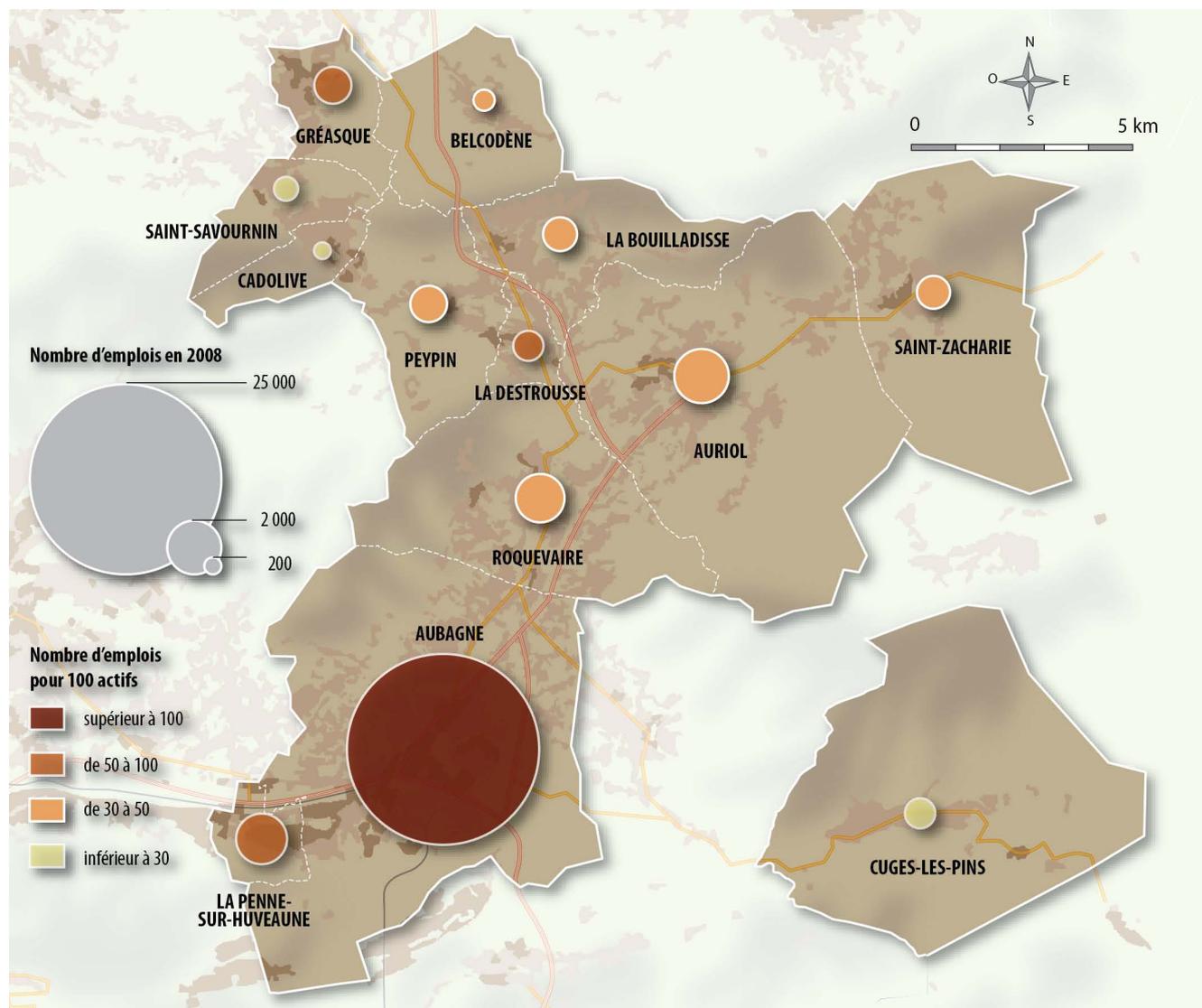
Si les nombres d'emplois ont été relativement stables dans l'industrie (+ 550) et la construction (+ 720) entre 1975 et 2008, ils ont très fortement augmenté dans les secteurs des services (+ 14 550) et du commerce (+ 5 970). Le tertiaire – service et commerce – représente désormais plus de 80% des emplois, contre 57% en 1975.

L'ESSOR DES EMPLOIS DE SERVICES, INTÉGRÉS DANS LES TISSUS URBAINS MIXTES

La création d'emplois de services a été stimulée par les dynamiques démographiques et économiques. Mais elle l'a surtout été par l'émergence de nouvelles activités, générées à la fois par des besoins de la population toujours plus nombreux et par l'externalisation des tâches dans l'industrie. En 2008, les services regroupent plus de 20 000 emplois, contre moins de 7 000 en 1975.

* Les nombres d'emplois pour chacun des secteurs d'activités pour l'année 2008 sont estimés, les données issues du recensement de la population de l'INSEE de 2008 étant établies sur une nouvelle nomenclature des secteurs d'emplois.

Emplois dans les communes du territoire du SCoT en 2008



Source : INSEE

	Nombre d'emplois en 2008	Nombre d'emplois en 1999	Nombre d'emplois en 1975	Évolution annuelle moyenne des emplois 1999-2008	Évolution annuelle moyenne des emplois 1975-1999	Nombre d'emplois pour 100 actifs en 2008	Nombre d'emplois pour 100 actifs en 1975
Aubagne	25 184	21 071	10 910	+ 438 (1,9 %)	+ 431 (2,8 %)	122	81
Auriol	2 030	1 177	665	+ 91 (5,9 %)	+ 23 (2,5 %)	36	58
Belcodène	306	237	45	+ 1 (0,3 %)	+ 11 (8,2 %)	38	37
La Bouilladisse	791	452	210	+ 41 (7,3 %)	+ 9 (2,9 %)	32	29
Cadolive	191	241	85	- 5 (-2,2 %)	+ 6 (4,3 %)	18	28
Cuges-les-Pins	626	390	215	+ 22 (4,3 %)	+ 9 (2,9 %)	26	43
La Destrousse	625	420	145	+ 19 (3,7 %)	+ 13 (4,9 %)	52	38
Gréasque	938	708	235	+ 19 (2,2 %)	+ 22 (5,1 %)	52	31
La Penne-sur-Huveaune	1 773	1 556	825	+ 31 (1,9 %)	+ 28 (2,5 %)	62	42
Peypin	914	783	305	+ 3 (0,3 %)	+ 24 (4,6 %)	34	45
Roquevaire	1 626	1 408	910	+ 17 (1,1 %)	+ 24 (2,0 %)	40	47
Saint-Savournin	396	237	95	+ 11 (3,3 %)	+ 8 (4,8 %)	25	29
Saint-Zacharie	749	541	200	+ 21 (3,3 %)	+ 15 (4,4 %)	33	39
Territoire du SCoT	36 149	29 221	14 845	+ 709 (2,2 %)	+ 622 (2,9 %)	73	65

Une majorité d'emplois de service liée aux besoins de la population

Les emplois de service à la population, localisés en dehors des espaces d'activités, contribuent à animer les centres-villes du territoire. Aubagne, par sa qualité de ville-centre, concentre la majorité de ces emplois de service. La croissance résidentielle des autres communes du territoire du SCoT favorise la multiplication de ces services.

La santé, principale activité de service

Le secteur de la santé et de l'action sociale concentre près de 30 % des emplois de service. L'hôpital public d'Aubagne est d'ailleurs l'un des plus gros employeurs du territoire. L'allongement de la durée de vie devrait encore créer des emplois dans ce domaine.

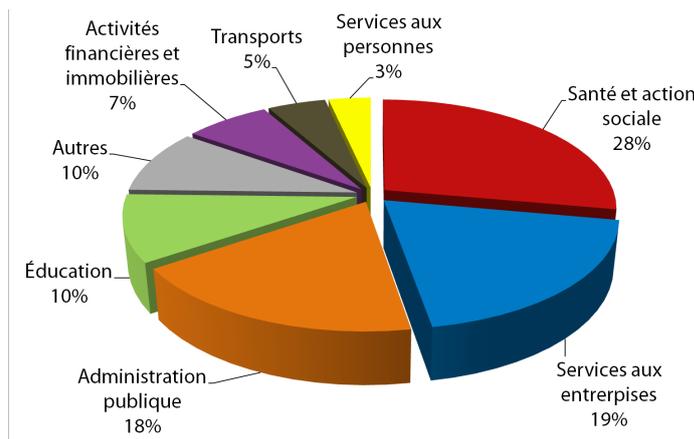
Les services à la personne restent marginaux

Le vieillissement ainsi que la multiplication des ménages dont les deux conjoints travaillent tendent à favoriser l'essor des services à la personne (gardes d'enfants, aides à domicile, entretiens et ménages, cours particuliers...) qui représentent aujourd'hui moins de 5 % des emplois de service.

L'éducation, des emplois liés à l'arrivée constante de nouveaux habitants

L'arrivée continue de ménages avec enfants nécessite la construction d'écoles et de collèges supplémentaires. Un collège a été récemment construit à Saint-Zacharie, un autre est en construction à Aubagne. Par ailleurs, un lycée est programmé à La Bouilladisse pour accueillir 1 200 élèves, résidant principalement dans le Pays de l'Étoile.

Le nouveau collège à Saint-Zacharie



Répartition des emplois de service en 2008 selon les secteurs d'activités (source : INSEE)

Des emplois de service public défendus

Les services des collectivités locales (mairies et communauté d'agglomération notamment) et de l'État (police, protection civile, justice, sécurité sociale...) représentent un secteur d'activité important qui rassemble près de 20 % des emplois de service. Ces emplois constituent un maillage de service public, défendu par la population et les élus du territoire.

Une sous-représentation des emplois de services aux entreprises

Les activités de conseils et d'assistance aux entreprises (ingénierie, comptabilité, publicité, informatique...) et de services opérationnels (entretien, fourniture...) se sont développées en se greffant au tissu industriel et artisanal du territoire. De nombreux établissements se sont installés dans des espaces économiques, du pôle urbain notamment, initialement dédiés aux activités productives.

Les emplois de services aux entreprises, davantage concentrés à Marseille, demeurent sous-représentés dans le territoire du SCoT (11 % des emplois totaux en 2008), par rapport à l'aire urbaine (15 %).

LE COMMERCE, UNE ACTIVITÉ MOTRICE QUI S'APPUIE SUR UNE GRANDE ZONE SPÉCIALISÉE

Avec le développement de la zone commerciale de La Martelle-Pastre en périphérie d'Aubagne, le commerce s'est progressivement imposé comme une activité motrice du territoire. Les emplois commerciaux ont plus que quadruplés entre 1975 et 2008, alors qu'ils n'ont été multipliés que par 1,3 à l'échelle de l'aire urbaine.

La Martelle-Pastre, deuxième zone commerciale de périphérie des Bouches-du-Rhône

En concentrant 2500 emplois et les deux tiers de la surface de vente du territoire (127 000 mètres carrés environ), la Martelle-Pastre constitue la deuxième zone commerciale de périphérie des Bouches-du-Rhône. Cette zone s'est développée et organisée autour de l'hypermarché AUCHAN dès le début des années 1980, dans la logique "no parking, no business", c'est-à-dire dans la logique du tout-voiture.



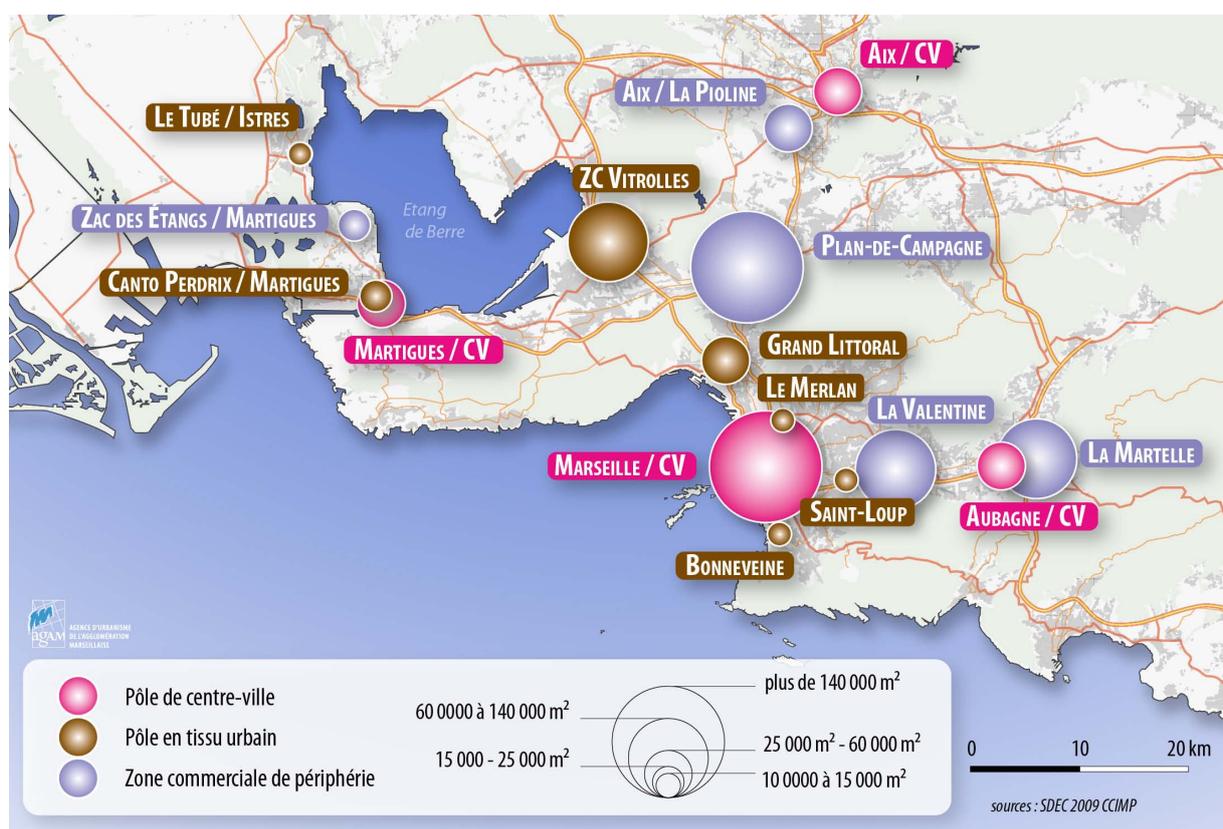
Zone commerciale de la Martelle-Pastre (Aubagne)

L'offre commerciale de la zone est plutôt orientée vers l'équipement de la maison. Un renforcement et une diversification de l'offre de la Martelle-Pastre sont envisagés dans le cadre du projet d'urbanisation du site voisins des Gargues.

La Martelle-Pastre et La Valentine, le bi-pôle commercial de la vallée de l'Huveaune

La Martelle-Pastre constitue avec la Valentine (110 000 m²) un bi-pôle commercial réunissant une surface de vente supérieure à celle de la zone de Plan-de-Campagne (177 000 m²) permettant de répondre à la demande des habitants de l'est marseillais.

Pôles commerciaux majeurs de l'aire urbaine



Cependant, la multiplication des projets commerciaux dans la vallée de l'Huveaune – Stade Vélodrome, Capelle, Saint-Loup et Valentine à Marseille, les Gargues à Aubagne – tend à entraîner une inflation des surfaces de vente : augmentation possible de 170 000 m².

Des espaces commerciaux en périphérie des centres-villes des communes périurbaines

L'armature commerciale du territoire du SCoT est complétée par des pôles secondaires. Le plus conséquent est la zone commerciale de Souque Nègre / La Malvésine, aménagée entre La Destrousse et La Bouilladisse. Dans les autres communes (Gréasque, Roquevaire, Auriol), les "boîtes à chaussures" commerciales se sont implantées dans les espaces d'activités déspecialisés de périphérie, à côté des établissements artisanaux et industriels.

Zone commerciale de Saint-Estève (Roquevaire)



Des commerces de proximité en perte de vitesse

Les commerces de centre-ville subissent la concurrence frontale des zones périphériques et parfois même, des nouvelles centralités villageoises et commerciales créées par des extensions urbaines qui offrent des meilleures conditions d'accessibilité et de stationnement.

Les tissus commerciaux des centres-villes tendent donc à s'affaiblir, voire à se paupériser. Des locaux commerciaux sont transformés en logements.

Par ailleurs, des communes maintiennent ou restaurent des marchés provençaux afin de redynamiser les centres-villageois et leur tissu commercial.

Le diagnostic stratégique de l'urbanisme commercial

En complémentarité de ce présent diagnostic a été élaboré un diagnostic stratégique de l'urbanisme commercial. Ce dernier figure d'ailleurs comme une pièce du rapport de présentation de ce SCoT "Grenellisé".

En plus de proposer une lecture de l'équipement commercial et de ses impacts sur le fonctionnement du territoire, ce diagnostic propose une vision stratégique qui permet de "préciser les objectifs relatifs à l'équipement commercial et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire". ■

DES EMPLOIS INDUSTRIELS MAINTENUS DANS UN CONTEXTE DE DÉSINDUSTRIALISATION

La tertiarisation de l'économie a réduit le poids de l'industrie qui ne représente plus que 11% des emplois du territoire en 2008, contre 24% en 1975. Ce recul est toutefois relatif puisque les emplois industriels ont légèrement augmenté (+ 550) alors que l'aire urbaine s'est désindustrialisée (- 30 000 emplois).

La désindustrialisation a d'abord concerné Marseille dont les industries ont été repoussées vers les territoires périphériques qui ont offert d'importantes opportunités foncières ainsi que des conditions d'accessibilité très favorables liées au réseau autoroutier.

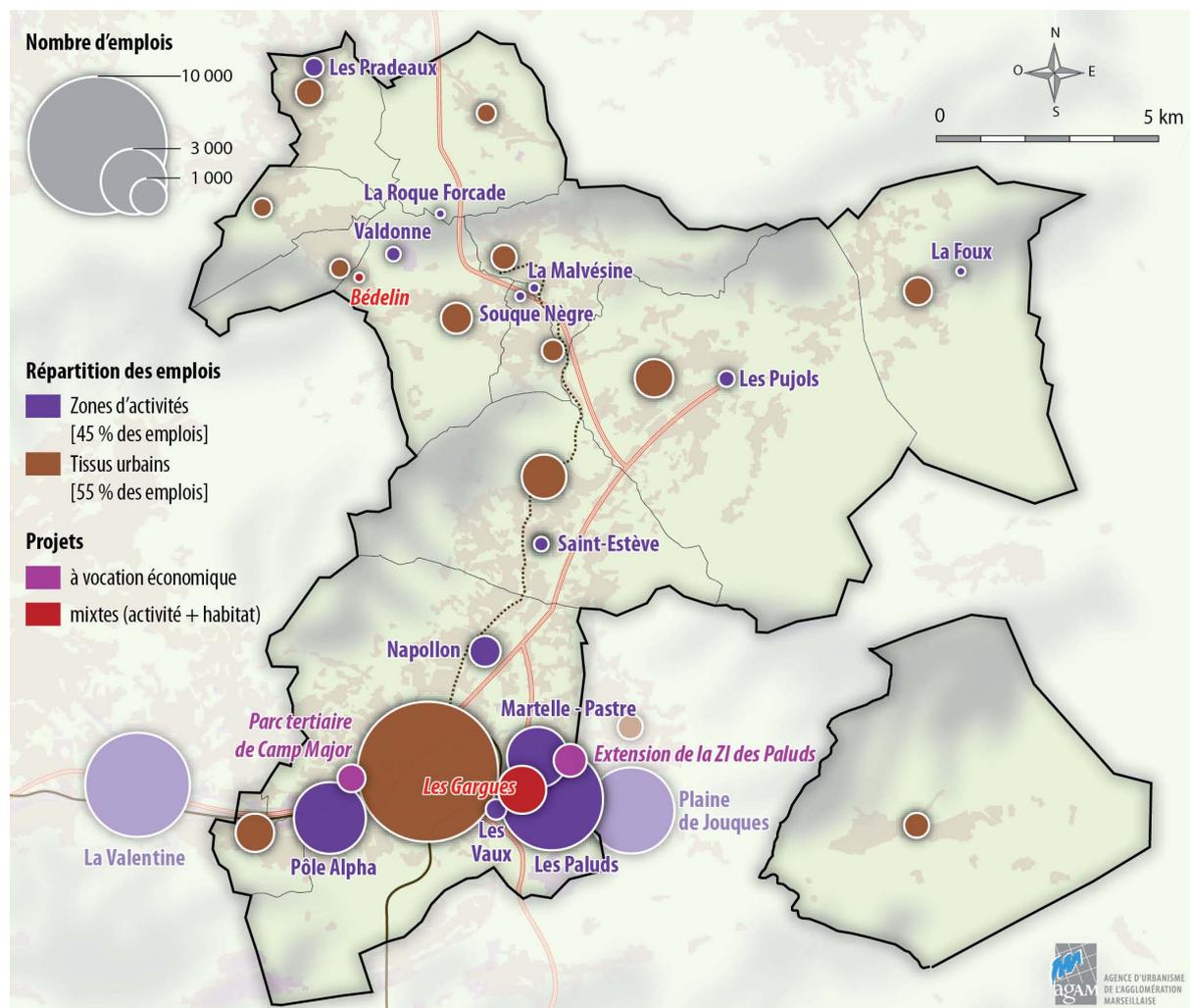
350 hectares de zones d'activités qui regroupent 45 % des emplois

Des zones d'activités se sont ainsi développées sur le territoire du SCoT, et plus particulièrement à Aubagne et La Penne-sur-Huveaune. La zone industrielle des Paluds a été aménagée à l'Est d'Aubagne dès la fin des années 1960 sur près de 120 hectares. Elle accueille aujourd'hui 620 établissements qui emploient 6 500 salariés environ.

Zone industrielle des Paluds et espace d'activités de Gémenos



Répartition géographique des emplois dans le territoire du SCoT en 2008 (sources : INSEE, CCIMP)



	Surface	Entreprises	Emplois	Activité(s) dominante(s)
Aubagne / Les Paluds I et II	120 ha	620	6 500	Industrie, Artisanat, Tertiaire
La Penne-sur-Huveaune - Aubagne / Pôle Alpha	87 ha	339	4 500	Industrie, Artisanat
Aubagne / La Martelle-Pastre	43 ha	57	2 560	Commerce
Aubagne / Parc d'activité de Napollon	36 ha	179	1 100	Industrie
Peypin / Valdonne	16 ha	40	140	Industrie, Artisanat
Gréasque / Les Pradeaux	12 ha	55	220	PMI, Commerce
Auriol / Pujol I et II	11 ha	54	230	Artisanat, Commerce
Aubagne / Les Vaux	10 ha	23	310	Commerce
Roquevaire / Saint-Estève	8 ha	12	130	Commerce, Artisanat
La Destrousse / Souque Nègre	5 ha	20	100	Commerce
La Bouilladisse / La Malvésine	2 ha	5	20	Artisanat
Belcodène / La Roque Forcade	2 ha	6	30	Artisanat, Commerce
Saint-Zacharie / La Foux	1 ha	10	30	Artisanat, Commerce
Total des zones d'activités du SCoT	353 ha	1 420	15 870	
Aubagne / projet des Gargues	40 ha	n.r.	1 500	Commerce, Tertiaire (+ habitat)
Aubagne / projet d'extension de la ZI des Paluds	17 ha	n.r.	600	Industrie, Artisanat
Aubagne / projet de Camp Major	18 ha	n.r.	500	Tertiaire
Peypin / projet de Bédelin	2 ha	n.r.	n.r.	Commerce (+ habitat)

Construites à la même période entre Aubagne et La Penne-sur-Huveaune, les zones d'activités du pôle Alpha regroupent 4 500 emplois. L'aménagement d'environ 250 hectares d'espaces d'activités productives dans le pôle urbain du territoire a permis de positionner Aubagne comme un pôle d'emplois majeur à l'est de Marseille.

Des zones d'activités de moindre dimension (230 emplois pour la plus grande, à Auriol) ont été également aménagées dans les communes périurbaines.

Au total, l'ensemble des zones d'activités à dominante industrielle et artisanale rassemblent 45 % des emplois du territoire du SCoT.

Des besoins constants de foncier pour les activités productives

Dans le territoire du SCoT, comme dans l'aire urbaine, les espaces disponibles pour l'accueil et l'extension d'activités productives se raréfient. En outre, des espaces industriels mutent progressivement vers des espaces tertiaires, notamment commerciaux.

Pourtant, les entreprises productives sont en demande constante de foncier pour se développer. Pour répondre

à ces besoins et permettre aux entreprises locales de se maintenir sur le territoire, une extension maîtrisée de la zone industrielle des Paluds est projetée sur 17 hectares depuis plusieurs années. Cette extension a également pour but de favoriser la requalification de la zone des Paluds par un jeu d'opérations-tiroirs.

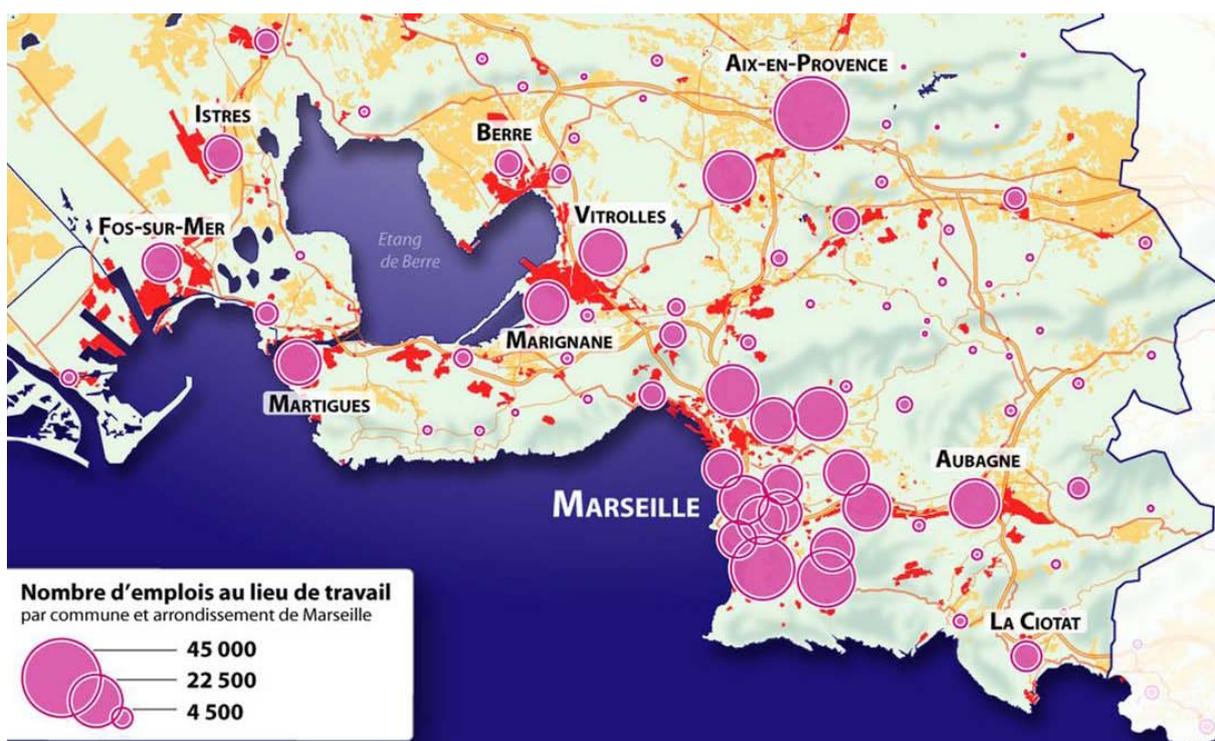
En effet, les espaces d'activités du territoire méritent d'être requalifiés et aussi densifiés. C'est le cas notamment des espaces d'activités du pôle Alpha.

Un tissu de PMI diversifié

Le tissu industriel est composé de Petites et Moyennes Industries (60 % des établissements industriels comptent moins de 50 salariés) diversifiées dans les domaines de la production d'équipements mécaniques (19 % des emplois industriels en 2008), l'agro-alimentaire (18 %), la chimie-plasturgie (15 %).

Les industries de biens et d'équipements électroniques et électriques (14 %) regroupent des filières technologiques émergentes et innovantes tournées notamment vers les énergies solaires, l'optique ou encore l'acoustique.

Répartition des emplois dans le périmètre de l'aire urbaine en 2008



La vallée de l'Huveaune, un territoire d'enjeu métropolitain

La vallée de l'Huveaune constitue l'axe historique de développement économique de l'est marseillais. L'industrialisation de ce territoire a permis de desserrer Marseille, en accueillant des établissements consommateurs de foncier et générateurs de trafic, tout en favorisant l'émergence du pôle économique d'Aubagne. Aujourd'hui, les 1 300 hectares de zones économiques de la vallée de l'Huveaune, de la Capelette à Gémenos, en passant par La Penne-sur-Huveaune et Aubagne, accueillent environ 30 000 emplois (dont 10 000 sur le territoire du SCoT).

Dans ce corridor économique doivent être menés "un renouvellement économique et une requalification des friches industrielles et urbaines", conformément à la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône. Peu à peu, les sites industriels sont réhabilités (site SICATEC à La Penne-sur-Huveaune par exemple), requalifiés en parcs tertiaires ou reconvertis en habitat collectif (site Rousselot à Aubagne). Mais le développement de la vallée ne peut répondre à une simple logique d'opportunisme économique. Ce territoire doit faire l'objet d'un véritable projet d'urbanisme durable, basé sur un équilibre habitat-emplois-déplacements, et prenant en compte la question des risques (inondations). L'accueil d'entreprises et le développement commercial doit s'inscrire dans une stratégie économique territorialisée, cohérente à l'échelle de la vallée et de l'aire urbaine. ■

Les projets majeurs de la vallée de l'Huveaune recensés en 2010



Diagnostic agricole préalable au SCoT

En 2009, la chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône a réalisé, pour le syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCoT, une étude préalable afin de mieux connaître l'activité agricole du territoire et de cerner ses enjeux.

Plus particulièrement, cette étude a :

- fait un état des lieux de l'agriculture sur le territoire ;
- recueilli les préoccupations et les attentes des agriculteurs ;
- dégagé des pistes d'actions, des projets pour l'agriculture sur le territoire ainsi que les perspectives à venir ;
- permis de définir les zones agricoles à enjeux. ■



UNE AGRICULTURE PÉRIURBAINE DYNAMISÉE PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE

L'agriculture n'est pas seulement le vecteur paysager et environnemental du territoire. C'est d'abord une véritable activité économique.

La Charte Agricole du Pays d'Aubagne signée en 1992 et révisée en 2011 a fait de l'agriculture une priorité en fixant un objectif de préservation des terres agricoles et en favorisant l'installation d'agriculteurs.

Une dynamique d'installations

Depuis, le territoire compte environ deux installations par an (contre une par an en moyenne entre 1970 et 1990) et la part d'installations hors d'un cadre familial augmente.

Le renouvellement des générations rajeunit cette profession : 57 % des agriculteurs ont moins de 50 ans. L'agriculture emploie aujourd'hui 150 équivalents temps-pleins dans 56 exploitations, principalement tournées vers le maraîchage et la viticulture. Cette activité est en perpétuelle demande de main-d'œuvre et génère aussi de nombreux emplois indirects (entrepreneurs de travaux agricoles, techniciens de coopérative viticole, conseillers techniques, enseignants agricoles...).

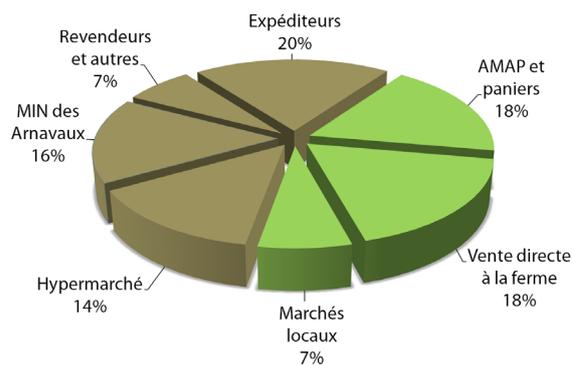
Le principal obstacle à des installations plus nombreuses d'agriculteurs reste le foncier qui continue de faire l'objet de spéculation et de rétention de la part des propriétaires. En effet, 40 % des parcelles à potentiel agricole sont peu ou pas exploitées.

Une économie viable liée aux circuits-courts et respectueuse de l'environnement

Cette dynamique s'explique notamment par la viabilité économique de l'agriculture périurbaine.

Des circuits-courts en plein essor

Les exploitants bénéficient d'un important bassin de consommation caractérisé par une demande croissante en circuits-courts. La vente directe (à la ferme, sur les marchés locaux, dans les caves coopératives ou dans le cadre d'AMAP) constitue le mode de commercialisation pour 43 % des fruits et légumes et pour 80 % de la production viticole. À l'échelle du département, seulement 3 % de la production est vendue en direct.

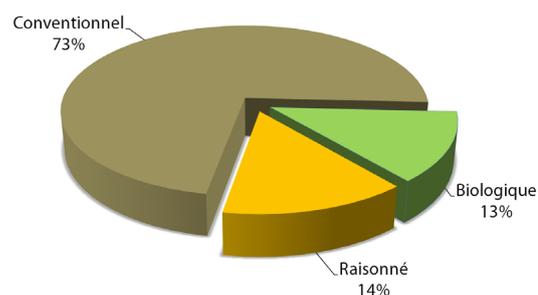


Mode de commercialisation des fruits et légumes du territoire

(source : Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône)

Un quart des exploitations en agriculture "raisonnée" ou "biologique"

Si les circuits-courts assurent un revenu décent et une juste reconnaissance aux producteurs, ils renforcent aussi les liens sociaux et encouragent les pratiques culturelles respectueuses de l'environnement et de la santé humaine. Un quart des exploitations est certifié "agriculture raisonnée" ou "agriculture biologique". Par ailleurs, une vingtaine d'agriculteurs commercialise des produits frais sous la marque collective "Les Jardins du Pays d'Aubagne".



Mode de production des exploitations agricoles du territoire

(source : Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône)

UNE CULTURE ET DES TRADITIONS, SUPPORTS D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET TOURISTIQUES

L'argile, une filière artisanale et touristique

L'argile est une ressource historique et identitaire du territoire, valorisée par la production de santons et céramiques.

Des unités de fabrication ont laissé sur l'ensemble du territoire un patrimoine industriel remarquable (cheminées, fours...). La création d'une cité de l'argile est en projet afin d'accueillir les professionnels de cette filière, déjà structurée par le Système Productif Local "Promette". L'argile confère aujourd'hui à Aubagne une notoriété nationale voire internationale.

L'art potier est d'ailleurs fêté par la biennale "Argilla" qui réunit près de 200 artisans et plusieurs dizaines de milliers de visiteurs.

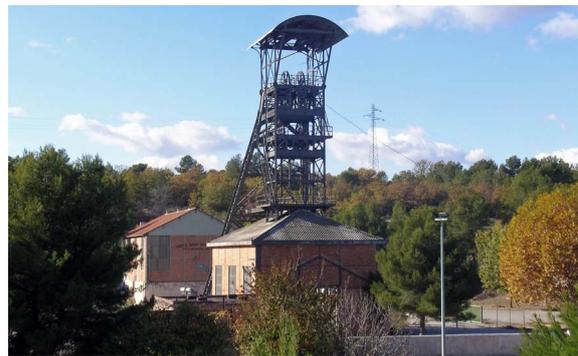


Marché potier Argilla

Un potentiel touristique encore sous-exploité

Le territoire du SCoT propose d'autres événements culturels, dont le Festival International de l'Orgue de Roquevaire. Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est d'ailleurs associé à l'évènement "Marseille Provence 2013, capitale européenne de la culture".

Cependant, le territoire ne dispose que de quelques gîtes et chambres d'hôtes et manque d'hébergements touristiques, notamment haut de gamme. Pourtant, le potentiel touristique existe. Le territoire peut profiter de l'attractivité de Marseille, Cassis ou encore Aix-en-Provence. Il peut aussi valoriser davantage ses propres atouts touristiques (paysages remarquables, patrimoine naturel, urbain et industriel, culture et identité) dans une stratégie de tourisme durable.



Puits d'Hely d'Oissel à Gréasque

Le domaine de la Font de Mai à Aubagne, au pied du Garlaban



Un cadre de vie convoité dans un territoire à taille humaine

L'attractivité du territoire du SCoT relève très largement de son cadre de vie de qualité. Les paysages urbains et naturels remarquables, l'art de "vivre ensemble" ou encore la proximité d'une grande ville constituent un ensemble de facteurs qui ont impulsé la dynamique démographique et, plus indirectement, économique.

DES VILLES ET VILLAGES PROVENÇAUX AU CŒUR DE PAYSAGES EXCEPTIONNELS

Le territoire est reconnu pour ses paysages remarquables, valorisés notamment par les œuvres de Marcel Pagnol. Des massifs collinaires emblématiques tels que la Sainte-Baume ou le Garlaban forment un écrin naturel exceptionnel.

Le territoire recèle par ailleurs d'une structure géologique singulière formant une cuvette naturelle entourée de collines où s'est installé le village de Cuges-les-Pins. Il s'agit du plus grand poljé d'Europe.

Poljé de Cuges-les-Pins

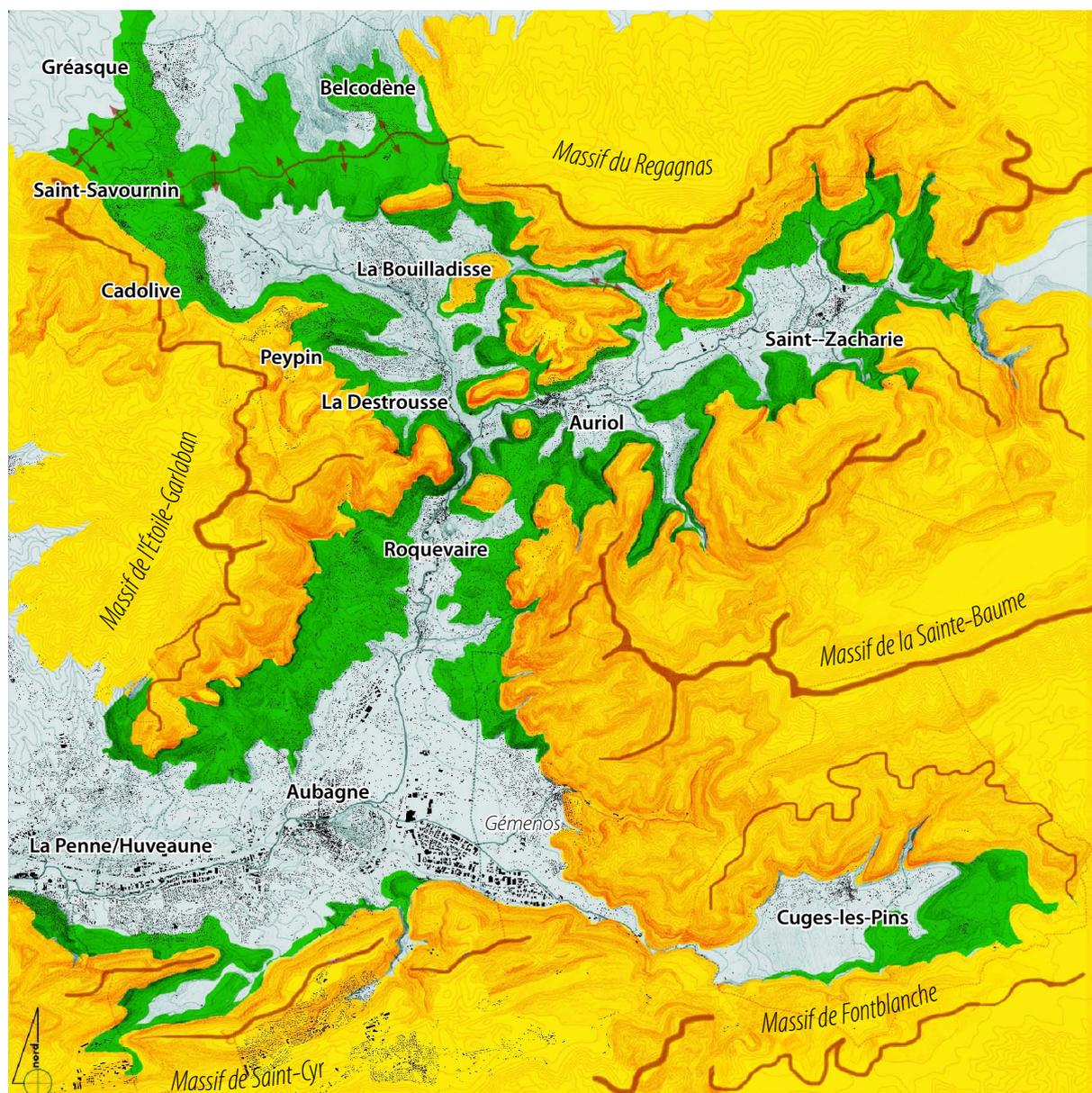


Falaises du massif de l'Étoile, surplombant Cadolive

Des massifs, réservoirs de biodiversité

Ces reliefs, composés de forêts de pins ou de garrigues, constituent de vastes espaces naturels qui couvrent 70 % du territoire. Ils regorgent aussi d'une biodiversité de grand intérêt, recensée par des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qui couvrent 40 % du territoire. Certaines espèces, comme la sabline de Provence ou la tulipe précoce, sont endémiques. Le territoire héberge aussi des espèces menacées et remarquables comme l'aigle de Bonelli qui niche dans les falaises des massifs calcaires.

Un territoire enserré par des massifs naturels



Piémonts du Garlaban à Roquevaire, façonnés par des restanques cultivées et mités par l'urbanisation diffuse



Des piémonts façonnés par l'Homme

Les piémonts de ces massifs composent également des paysages identitaires, façonnés par l'Homme qui a édifié des restanques pour y planter des vignes et des oliviers. Ces espaces de coteaux, qui offrent des perspectives visuelles exceptionnelles sur les massifs et les vallées, ont attisé depuis plus de 30 ans la convoitise pour la construction de maisons. Le mitage impacte ces espaces de piémonts en fermant les paysages et en accroissant les risques. Plusieurs ensembles de restanques remarquables subsistent cependant.

Des villages provençaux préservés

L'urbanisation du territoire s'est donc largement développée hors des centres anciens. Les villages se sont peu densifiés, préservant ainsi une ambiance et un caractère villageois.



Espace public à Gréasque

Le cachet provençal des centres anciens est entretenu au travers d'aménagements d'espaces publics typiques dont certains (Saint-Zacharie, Auriol, Roquevaire, Aubagne et La Penne-sur-Huveaune) sont traversés par l'Huveaune. Ce fleuve compose, avec le Merlançon, un fil d'eau, naturel ou aménagé, qui relie les espaces urbains, naturels et agricoles.



Les berges de l'Huveaune à Aubagne

Des espaces agricoles remarquables

Dans un contexte de périurbanisation intense, les politiques en faveur de l'agriculture ainsi que la viabilité de cette activité ont permis de maintenir des espaces ouverts et cultivés, particulièrement rares, sensibles et recherchés dans l'aire urbaine. Ces paysages agricoles de plaines et vallées participent à embellir l'image du territoire et à conforter son attractivité résidentielle.



Plaine agricole d'Auriol

UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ ET DE SOLIDARITÉ

L'augmentation de la population a nécessité un déploiement d'équipements publics de proximité : écoles, complexes sportifs, crèches, centres médico-sociaux... Les habitants bénéficient aujourd'hui de commodités urbaines nombreuses et diversifiées.

Une place forte donnée à la citoyenneté

La périurbanisation et l'explosion démographique n'ont pas affecté l'art de "vivre ensemble". La citoyenneté, stimulée par de nombreuses démarches de démocratie participative, tient une place importante au sein du territoire.

Une population animée par un projet de territoire partagé

Il existe un véritable "esprit du Pays d'Aubagne et de l'Étoile" partagé par toutes les générations et toutes les classes sociales de la population, par les anciens habitants comme par les nouveaux. Il est animé par la volonté de construire un territoire équilibré et solidaire qui s'exprime notamment dans les "batailles" engagées pour maintenir un maillage de services publics : bureaux de poste, hôpital public d'Aubagne, gratuité des transports collectifs...

À Gréasque, les nouveaux ménages, notamment issus de la périurbanisation, se sont intégrés à la population locale de tradition minière, fortifiant ainsi la cohésion sociale et les liens de solidarité entre tous les habitants.

UN TERRITOIRE AUX PORTES D'UNE GRANDE VILLE

L'attractivité du territoire s'explique aussi par sa situation géographique aux portes de Marseille. Si le territoire a contribué à la construction de l'aire urbaine et à son essor, il bénéficie aussi de ses atouts.

Une connexion à la grande accessibilité

Les "portes internationales" de l'agglomération – l'aéroport international Marseille-Provence et le Grand Port Maritime de Marseille-Fos – octroient au territoire du SCoT une grande accessibilité.

Par ailleurs, l'aire urbaine bénéficie de deux gares TGV. L'une – Aix-en-Provence TGV – est accessible par le réseau autoroutier et routier notamment pour les habitants du nord du territoire. L'autre – Marseille Saint-Charles – est plus difficile d'accès en voiture (traversée de Marseille). Cependant, elle est rapide d'accès en TER depuis la gare d'Aubagne (15 minutes).

En outre, le tracé de principe qui avait été retenu par l'État pour la LGV PACA reliant Nice à Paris transiterait par Marseille Saint-Charles et traverserait le territoire du SCoT, impactant la vallée de l'Huveaune et le poljé de Cuges-les-Pins.

Une proximité de grands équipements

Le territoire du SCoT bénéficie aussi des grands équipements culturels (Opéra, Grand Théâtre de Provence, musées...) et sportifs (Stade Vélodrome, Palais des sports...) situés à Marseille ou Aix-en-Provence. Les grands centres hospitaliers marseillais permettent de compléter l'offre de soins de l'hôpital d'Aubagne.

Les grandes écoles et Aix-Marseille Université offrent aux jeunes du territoire un panel de formation élargi confortant par ailleurs la compétitivité nationale et internationale de l'aire urbaine.

Points de connexion à la grande accessibilité et principaux pôles d'équipements



UN DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le renforcement de l'enjeu de l'aménagement numérique du territoire est lié à l'émergence d'usages nouveaux créés par internet et les communications numériques depuis une dizaine d'années : visioconférence, réseaux sociaux, achats et démarches administratives en ligne...

Les grands équipements (hôpital d'Aubagne, lycées d'Aubagne et de La Bouilladisse...) ainsi que les espaces d'activités auront des besoins d'accès au très haut débit de plus en plus importants.

Une bonne couverture du territoire pour l'accès à internet en haut débit

Le réseau téléphonique classique, en fil de cuivre, offre un accès à internet haut débit à l'ensemble du territoire. Cependant, les espaces d'habitat diffus disposent d'un débit plus faible (2 à 10 Mb/s) que les espaces urbains (10 à 50 Mb/s).

En outre, certains secteurs sont potentiellement impactés par l'atténuation des signaux numériques liée à la distance avec les centraux téléphoniques, c'est-à-dire avec les nœuds de raccordement abonné (NRA). C'est notamment le cas dans des quartiers sud d'Aubagne ou encore dans le hameau de Moulin de Redon.

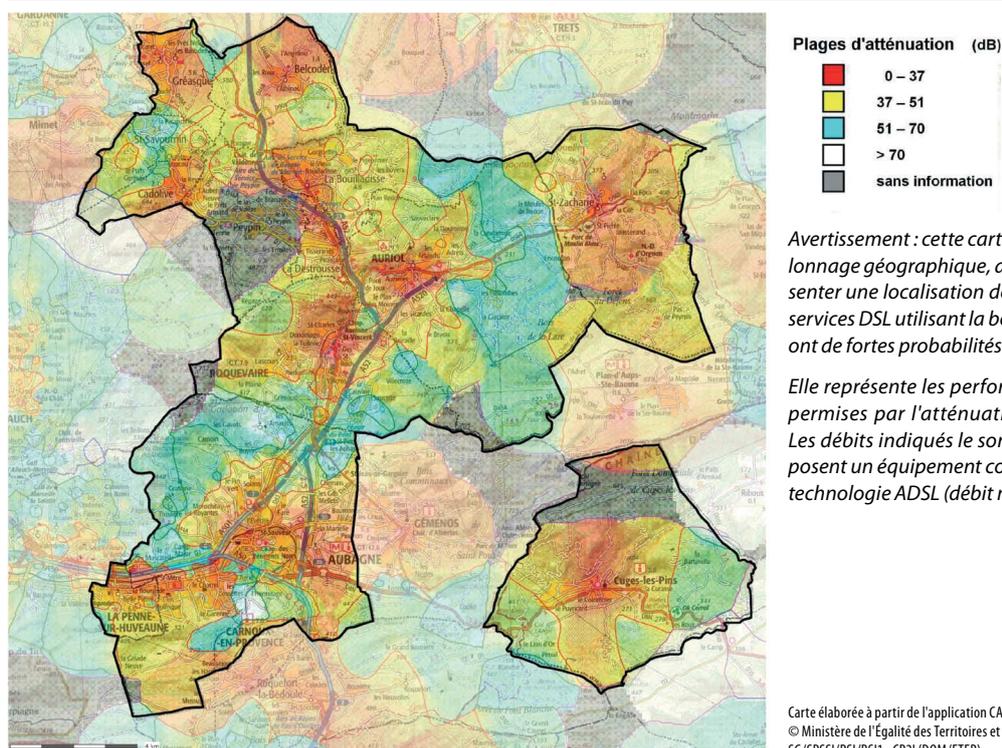
Seuls les NRA de Peypin et de Cadolive ainsi qu'un des NRA d'Aubagne (sur les sept que compte la commune) ne sont pas dégroupés : dans les secteurs que couvrent ces NRA, l'offre est donc restreinte au seul opérateur historique (France Télécom).

Une offre encore inexistante pour l'accès à internet en très haut débit

Le réseau de fibres optiques, qui permet d'accéder à internet en très haut débit, est inexistant sur le territoire du SCoT. Dans l'aire urbaine, seul le centre de Marseille est, partiellement, équipé de fibres optiques.

Fin 2011, les opérateurs France Télécom et SFR ont signé un accord en s'engageant à déployer, avant 2020, la fibre optique en dehors des grandes villes et, notamment, dans les communes de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Accès internet en haut débit : performances potentiellement permises par l'atténuation des lignes en cuivre



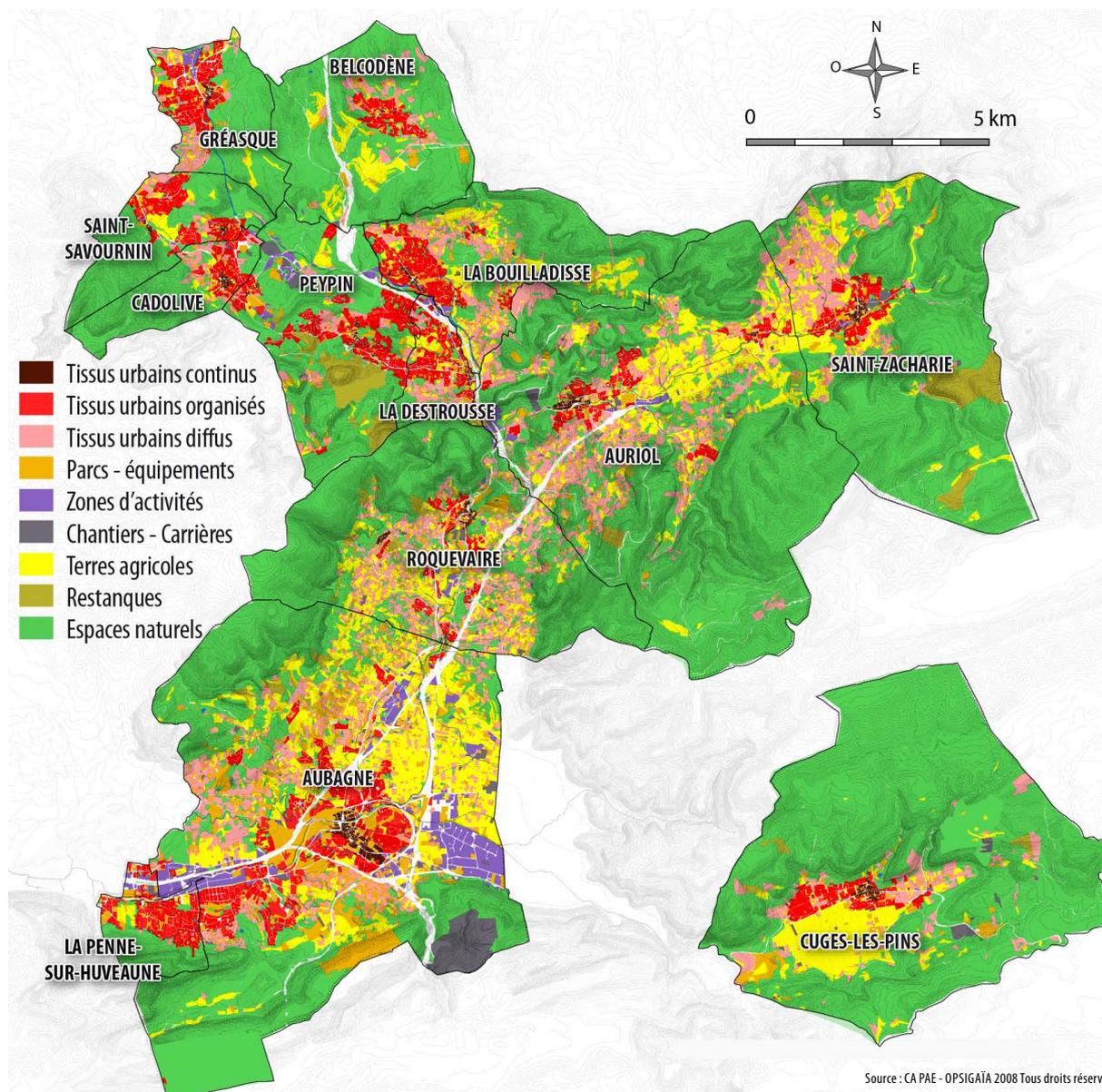
PARTIE II



Un territoire éprouvé par la périurbanisation

L'explosion démographique et le développement économique ont profondément modifié l'organisation du territoire et ont perturbé son fonctionnement. Les équilibres environnementaux, sociaux et économiques ont été bouleversés.

Occupation des sols en 2008



Source : CA PAE - OPSIGATA 2008 Tous droits réservés

	Surface en 2008	Part dans le territoire en 2008	Évolution 1998-2008
Tissus urbains continus	88 ha	0,3 %	2 ha
Tissus urbains organisés	1 344 ha	5,3 %	147 ha
Tissus urbains diffus	2 457 ha	9,8 %	268 ha
Parcs - équipements	1 170 ha	4,6 %	14 ha
Zones d'activités	343 ha	1,4 %	20 ha
Chantiers - carrières	268 ha	1,1 %	28 ha
Terres agricoles*	2 700 ha	10,7 %	- 285 ha
Restanques	482 ha	1,9 %	17 ha
Espaces naturels	15 056 ha	59,8 %	- 222 ha
Autres (réseaux et eau)	1 289 ha	5,1 %	11 ha

Analyse de la consommation d'espaces

L'État Initial de l'Environnement (EIE) expose l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix, et même des vingt, dernières années, conformément aux exigences attendues d'un SCoT "Grenellisé".

En outre, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) arrête des objectifs chiffrés de limitation de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ■

* D'après les données issues de la photo-interprétation du parcellaire du territoire du SCoT, les espaces agricoles couvrent 2 700 hectares en 2008. En réalité, les terres réellement agricoles, exploitées ou non, représentent 1 500 hectares. Les 1 200 hectares restant regroupent les espaces assimilés aux terres agricoles, à usage résidentiel et ornemental dans les zones d'habitat diffus (exemple : olivieraies ou vergers autour des maisons).

Un mode d'urbanisation extensif qui a fragilisé le territoire

L'étalement urbain et la consommation surabondante de foncier sont les signes majeurs de la périurbanisation. La construction effrénée de maisons individuelles depuis les années 1970 a entraîné un mitage de l'espace. L'étalement urbain résulte aussi de l'aménagement d'espaces d'activités industrielles, artisanales et commerciales, en périphérie des centres urbains. Ce mode de développement urbain a fragilisé le territoire en consommant les terres agricoles, en modifiant les paysages, en accentuant la vulnérabilité du territoire aux risques et en dégradant les continuités écologiques.

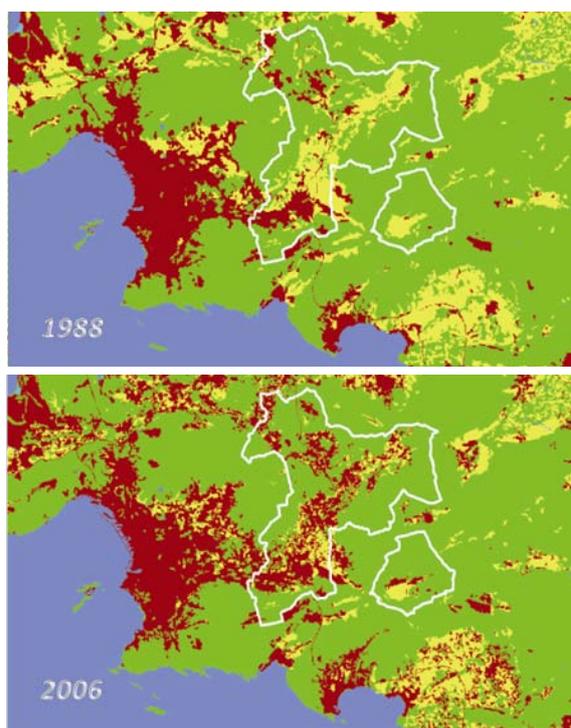
UN GRIGNOTAGE DES TERRES AGRICOLES QUI DÉSTABILISE LES EXPLOITATIONS ET QUI PORTE ATTEINTE AUX PAYSAGES

L'urbanisation s'est principalement étalée sur les espaces agricoles de plaines et de piémonts. Trois grands secteurs agricoles – Aubagne-Beaudinard, Cuges-les-Pins et Auriol – ont été plus ou moins épargnés. Ils sont d'ailleurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône comme des "espaces agricoles de production spécialisée à préserver".

40 % de terres peu ou pas exploitées

De nombreuses terres agricoles ont été urbanisées. Sur les 1 500 hectares de parcelles à potentiel agricole recensés par la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône en 2009, 40 % sont peu ou pas exploitées. Malgré des efforts entrepris depuis la signature de la Charte Agricole du Pays d'Aubagne en 1992 pour reconquérir ces terres agricoles et pour lutter contre la pression foncière, ces terres fertiles, en partie irriguées, font toujours

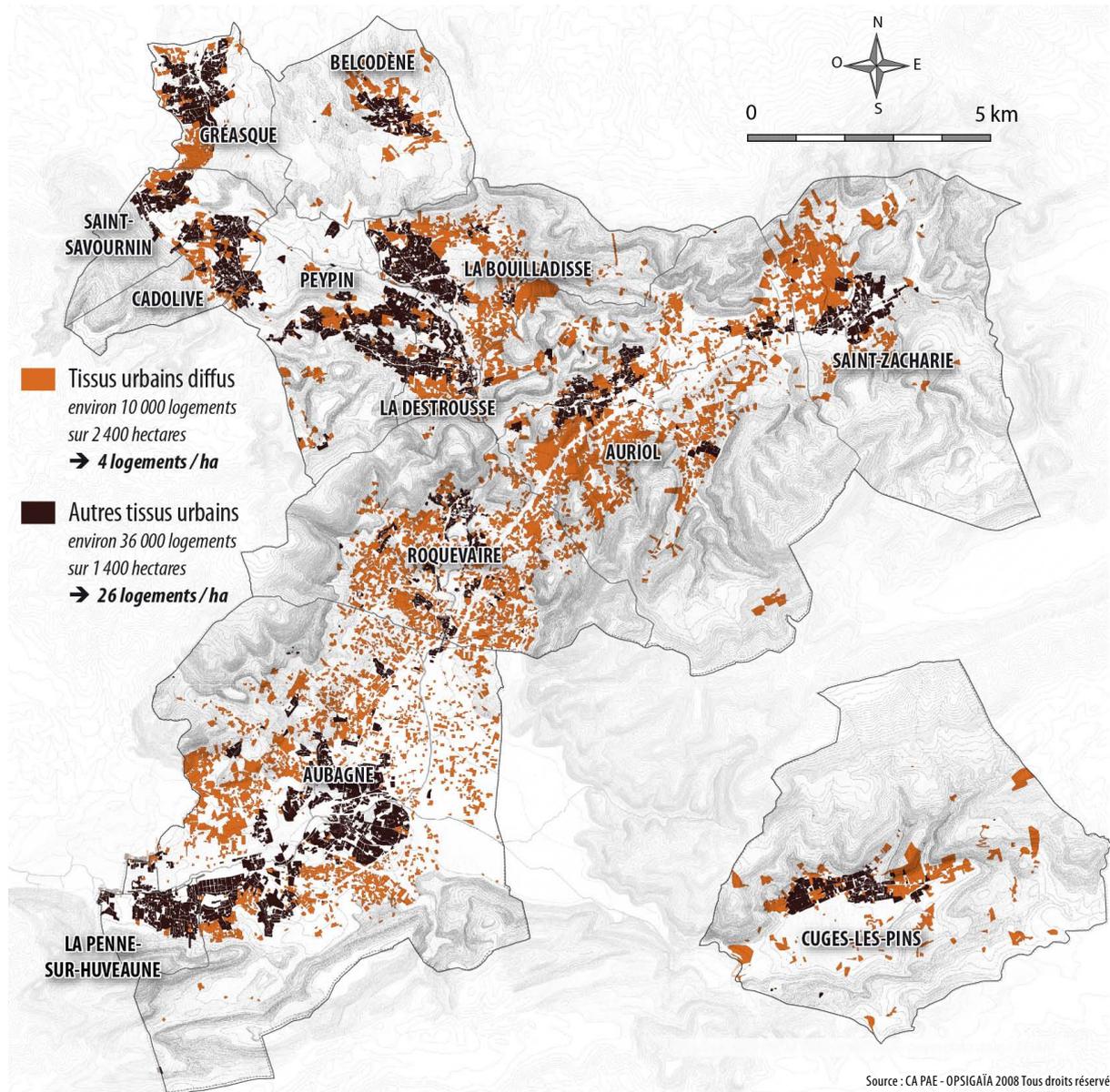
l'objet de spéculations foncières sur un changement de destination et d'ouverture à l'urbanisation.



Évolution de la tache urbaine entre 1988 et 2006

(source : CRIGE PACA)

Parcelles mobilisées par l'habitat diffus en 2008



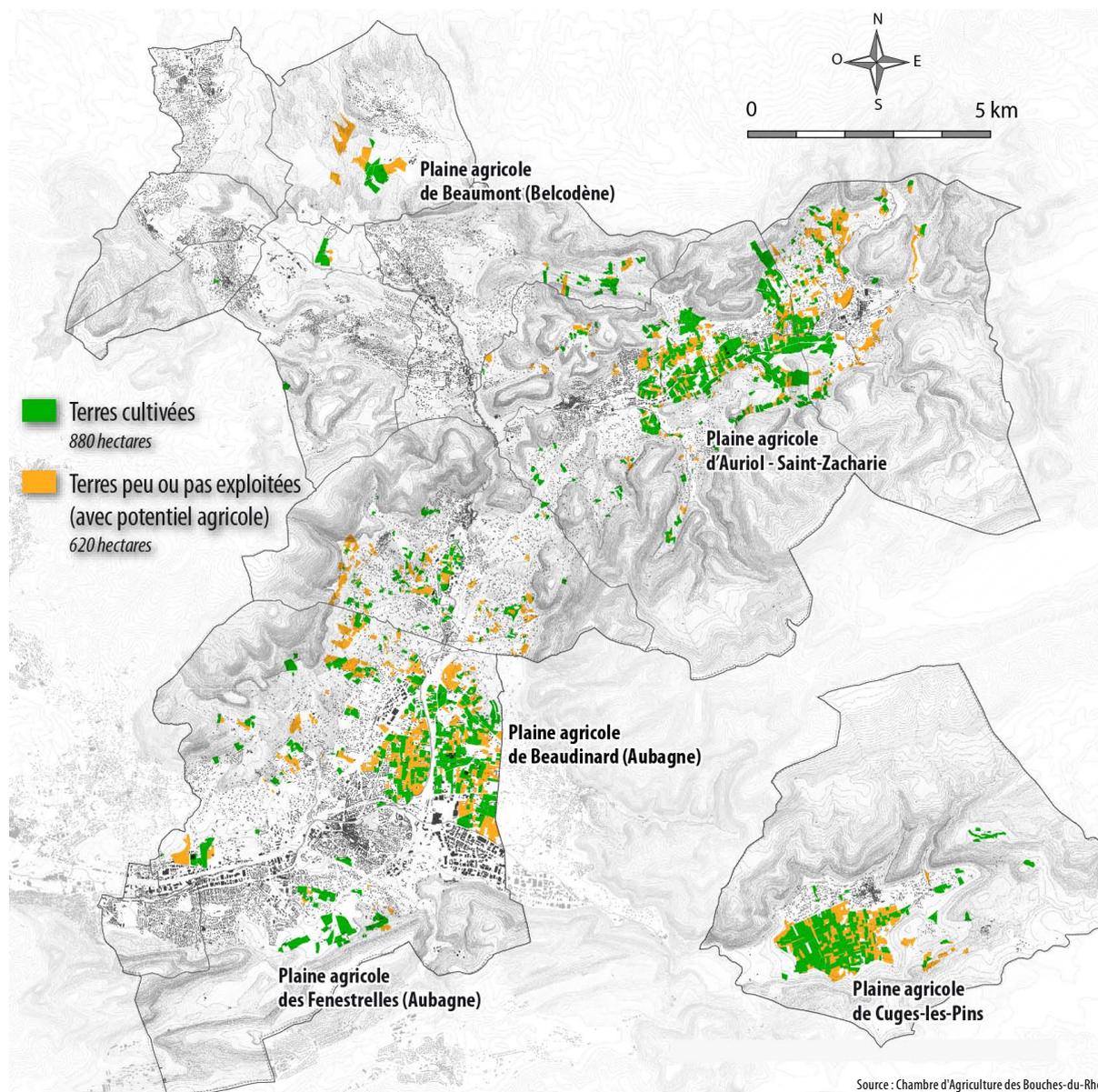
L'habitat diffus : une résultante des zones NB

Le territoire du SCoT se caractérise par une forte présence de zone NB, dites "de campagne". Ce zonage, propre aux Plans d'Occupation des Sols (POS) qui régissaient encore les 13 communes début 2012, couvre plus de 10 % du territoire. Dans les zones NB, la construction de logements est conditionnée par une taille de parcelle minimale variant, selon les secteurs, de 2 500 à 10 000 m². À noter que d'autres zonages des POS (notamment UD) ont généré des tissus urbains similaires et qu'il est également possible d'imposer une taille minimale des parcelles dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), pour répondre à des contraintes, d'assainissement en particulier.



Les 2 400 hectares de zones d'habitat diffus qui résultent de ce mode d'urbanisation ne regroupent que 10 000 logements. La densité urbaine de ces secteurs est donc très faible (4 logements par hectare) par rapport aux tissus urbains des villes et villages qui concentrent près de 36 000 logements sur 1 400 hectares, soit près de 26 logements par hectare en moyenne. L'habitat diffus est davantage présent sur les coteaux de la vallée de l'Huveaune, et plus particulièrement à Roquevaire, Auriol ou encore Saint-Zacharie, que dans le Pays de l'Étoile dont le tissu urbain, bien que composé quasi-exclusivement de maisons individuelles, est moins lâche. ■

Parcelles à potentiel agricole en 2009



La Charte pour une Agriculture Durable du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Signée en 1992 dans une optique de maintien et de développement de l'agriculture périurbaine, la première Charte Agricole du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a fixé un plan d'actions pour répondre à quatre objectifs :

- la maîtrise de l'action foncière (avec la SAFER) ;
- la modernisation du réseau d'irrigation ;
- la promotion des produits (création de la marque "Les jardins du Pays d'Aubagne") ;
- l'accès aux conseils techniques pour les agriculteurs (par le soutien du Centre d'Études Techniques Agricoles).

Si ses effets ont plutôt été positifs (résistance à la spéculation foncière, valorisation des produits et renforcement des circuits-courts, installation de jeunes agriculteurs, remise en culture de restanques. . .), un renforcement du programme d'actions s'est avéré nécessaire afin de poursuivre les efforts entrepris depuis plus de 15 ans. Une nouvelle charte agricole – la Charte pour une Agriculture Durable – a été élaborée en lien avec le SCoT et a été signée en 2011 pour relever cinq défis majeurs :

- Sanctuariser et valoriser les terres agricoles ;
- Mettre en valeur la contribution de l'agriculture à la qualité du cadre de vie et des milieux naturels ;
- Pérenniser une agriculture durable par des productions diversifiées, de qualité et de proximité ;
- Assurer une qualité de vie satisfaisante aux agriculteurs et à leurs voisins ;
- Mobiliser toutes les parties prenantes en organisant leurs coopérations. ■

UN ACCROISSEMENT DE LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE AUX RISQUES

L'urbanisation extensive et diffuse, dans les espaces agricoles et/ou en franges des zones naturelles, a fragilisé le territoire face aux risques.

Des piémonts sensibles au risque d'incendie

Le développement pavillonnaire dans des zones de campagne (zones NB des POS), majoritairement situées sur les piémonts boisés des massifs, a contribué à augmenter le risque de départ de feux de forêt.

Ces espaces d'habitat diffus sont aussi très vulnérables face à ce risque. La dispersion des habitations et le sous-dimensionnement des voies d'accès contraignent l'intervention des services de secours et de lutte contre les incendies.



Espace incendié à Roquevaire en 2009

Un risque d'inondation accentué par l'urbanisation et contraignant le développement du territoire

L'urbanisation a également contribué à accroître l'imperméabilisation des sols. Le mitage des piémonts et l'abandon des restanques par l'agriculture ont affaibli et appauvri les sols et fortement aggravé les risques de ruissellements et de crues.

Sur le territoire du SCoT, les inondations présentent des degrés divers de risques. Dans certains secteurs, les crues peuvent être torrentielles, à l'image de la crue de l'Huveaune en 1978, qui a notamment touché la commune de Roquevaire. Dans d'autres zones, comme dans la plaine des Paluds, la montée des eaux est progressive et les courants quasi-nuls.

L'État Initial de l'Environnement (EIE)

Avec le diagnostic général, l'EIE constitue une des pièces majeures du rapport de présentation. Il constitue le socle de connaissances de la situation environnementale du territoire du SCoT au moment de l'approbation du SCoT.

L'EIE présente, de manière précise et détaillée, le socle géographique du territoire, ses richesses écologiques, ses ressources naturelles, ses nuisances et la qualité de ses milieux ainsi que ses risques majeurs. ■

Un territoire sensible aux mouvements des sols et des sous-sols

La structure géologique du territoire est à l'origine de mouvements des sols et sous-sols (retrait-gonflement des argiles, glissement de terrain, éboulement...) qui peuvent impacter les constructions. Ces risques sont par ailleurs accentués par le changement climatique (épisodes orageux, périodes de sécheresse...) ainsi que par la fragilité des sols et sous-sols créée par les exploitations minières de gypse ou de lignite.

Certains secteurs sont plus affectés à ces risques que d'autres. C'est notamment le cas de la zone d'activités de Valdonne : son développement (extension et densification) est annihilé par des risques de mouvements de terrain et d'effondrement dû à la présence de cavités d'origine anthropique.



Zone artisanale de Valdonne à Peypin

La présence de risques technologiques

La zone d'activités de Valdonne abrite par ailleurs un établissement classé SEVESO "seuil bas". Cependant, le territoire est davantage impacté par l'usine ARKEMA de Marseille - Saint-Menet qui est classé SEVESO "seuil haut". La Penne-sur-Huveaune est concernée par le PPR Technologique de ce site industriel.

UNE DÉGRADATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La faible densification des centres-villes du territoire du SCoT favorise la pénétration de la nature dans la ville. Néanmoins, l'étalement urbain et l'intensification de la place de l'Homme et de ses activités dans les vallées et sur les piémonts ont fragilisé les corridors reliant les massifs qui constituent des réservoirs de biodiversité.

Des continuités cisailées par des infrastructures de fonds de vallées

Le déploiement des réseaux de transport, notamment autoroutiers, dans la vallée de l'Huveaune et dans le Pays de l'Étoile a accentué les coupures entre les grands massifs du territoire générées par l'urbanisation. Ces infrastructures constituent les principaux obstacles aux déplacements d'animaux.



Autoroute A52 entre les massifs de l'Étoile et du Regagnas

Des espaces de frange de plus en plus imperméables

La porosité des piémonts aux circulations de la faune et de la flore est parfois faible, notamment lorsque ces territoires ont subi une importante urbanisation diffuse et des fermetures d'espaces (clôtures).

Par ailleurs, les plaines agricoles – noyaux de biodiversité ou espaces de transit pour certaines espèces – ont été atteintes et restent menacées par le mitage.

De multiples supports de biodiversité

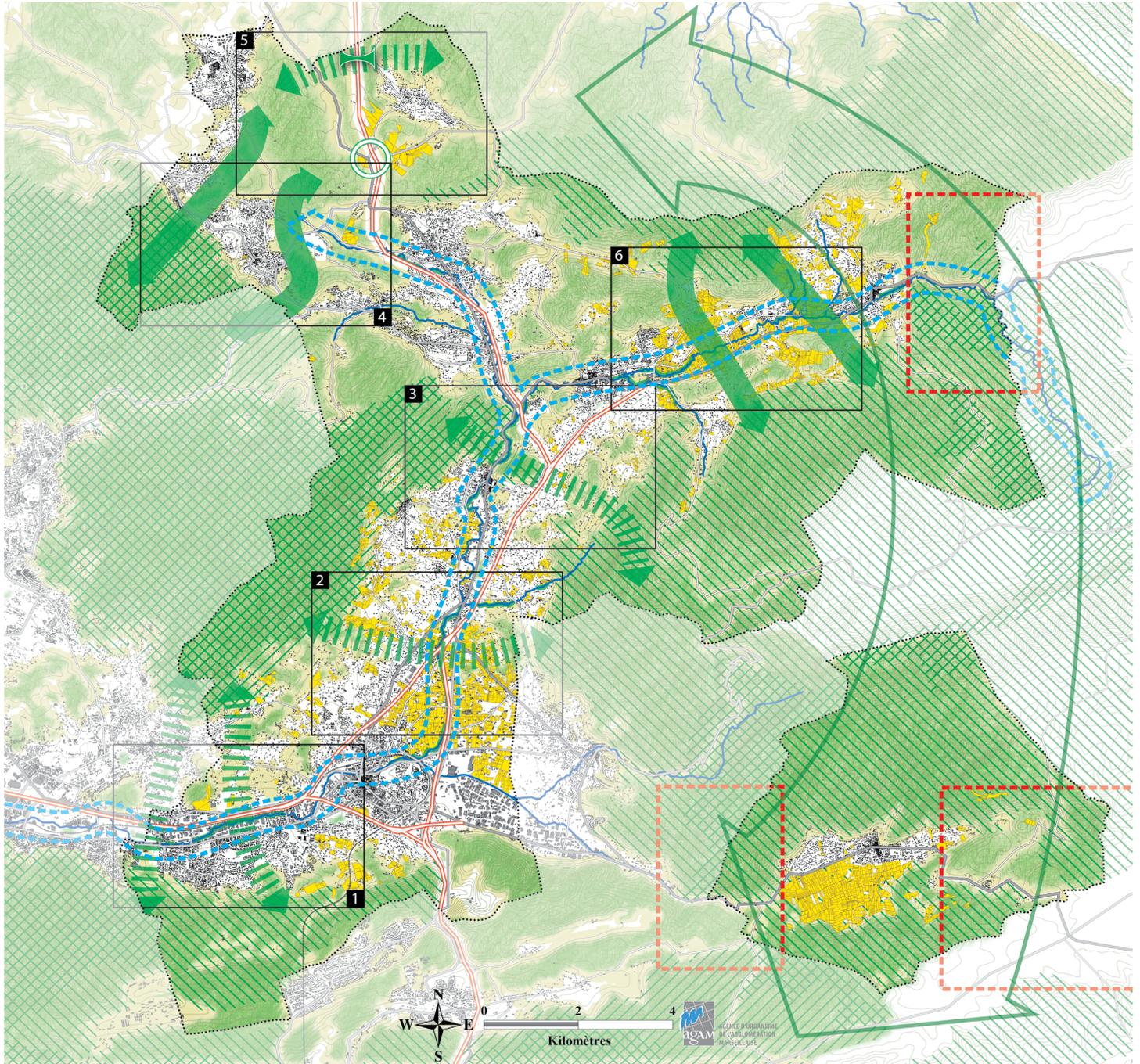
Sur le territoire du SCoT, la biodiversité ne se concentre pas uniquement dans les massifs naturels. Les cours d'eau et les espaces agricoles constituent aussi des composantes des continuités écologiques en étant à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors de déplacement. De même, la place du végétal dans les espaces urbains – la nature en ville – participe au maintien de la biodiversité.

Le diagnostic stratégique des continuités écologiques

En complémentarité de ce présent diagnostic a été élaboré un diagnostic stratégique des continuités écologiques. Ce dernier figure d'ailleurs comme une pièce du rapport de présentation de ce SCoT "Grenellisé".

L'élaboration d'un diagnostic stratégique des continuités écologiques répond aux attentes et aux enjeux mis en exergue par le Grenelle de l'Environnement. En effet, le SCoT doit désormais "préciser les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques". Le diagnostic des continuités écologiques propose une vision stratégique qui permet d'asseoir les choix d'orientation et d'objectifs du SCoT en localisant notamment les espaces à protéger pour permettre le déplacement de la faune et de la flore entre les massifs. ■

Continuités écologiques et secteurs d'enjeux écologiques



Supports de biodiversité

- ZNIEFF
- protection de la nature : ENS, Natura 2000, Parc national des Calanques
- noyaux de biodiversité
- terres agricoles
- périmètres de diffusion
- cours d'eau

Secteurs d'enjeux

- secteurs d'enjeu écologique

Continuités écologiques à maintenir / restaurer

- corridors écologiques continus
- corridors écologiques fragmentés
- ouvrage proposé par la société ESCOTA
- Interconnexions de massifs
- Trame bleue : continuité des milieux aquatiques et des ripisylves
- amélioration de la perméabilité écologique de l'A52 dans le cadre du projet d'échangeur
- Grande continuité écologique d'échelle régionale : zone de moindre fragmentation des espaces naturels et semi-naturels

Un parc de logements déséquilibré et un marché de l'habitat tendu

Dès les années 1970, de nombreux ménages aspiraient à devenir propriétaires d'une maison individuelle avec jardin. L'offre foncière du territoire a permis de répondre largement à ses besoins. La production massive de logements individuels, notamment dans les communes périurbaines, a déséquilibré l'offre de logements, en termes de répartition spatiale et de typologie, mettant à mal la mixité sociale du territoire.

UNE HOMOGENÉISATION DU PARC DE LOGEMENT

La périurbanisation a favorisé l'essor de la maison individuelle. Cette dernière est même le symbole, voire l'incarnation, de la périurbanisation.

Durant plus de 30 ans, la production de logements s'est focalisée sur la construction de maisons individuelles. En plus de consommer beaucoup d'espaces et de porter atteinte à l'environnement et à l'agriculture, le mode d'urbanisation pavillonnaire a conduit à déséquilibrer l'offre de logements.



Habitat pavillonnaire à La Bouilladisse

Hégémonie de la maison individuelle dans les communes périurbaines, concentration des logements collectifs dans le pôle urbain

Aujourd'hui, près de 60 % des logements du territoire sont individuels. Ce taux approche 80 % dans les communes périurbaines. À Cadolive, La Bouilladisse, Peypin et Belcodène, la part des logements individuels atteint et dépasse même 85 %.

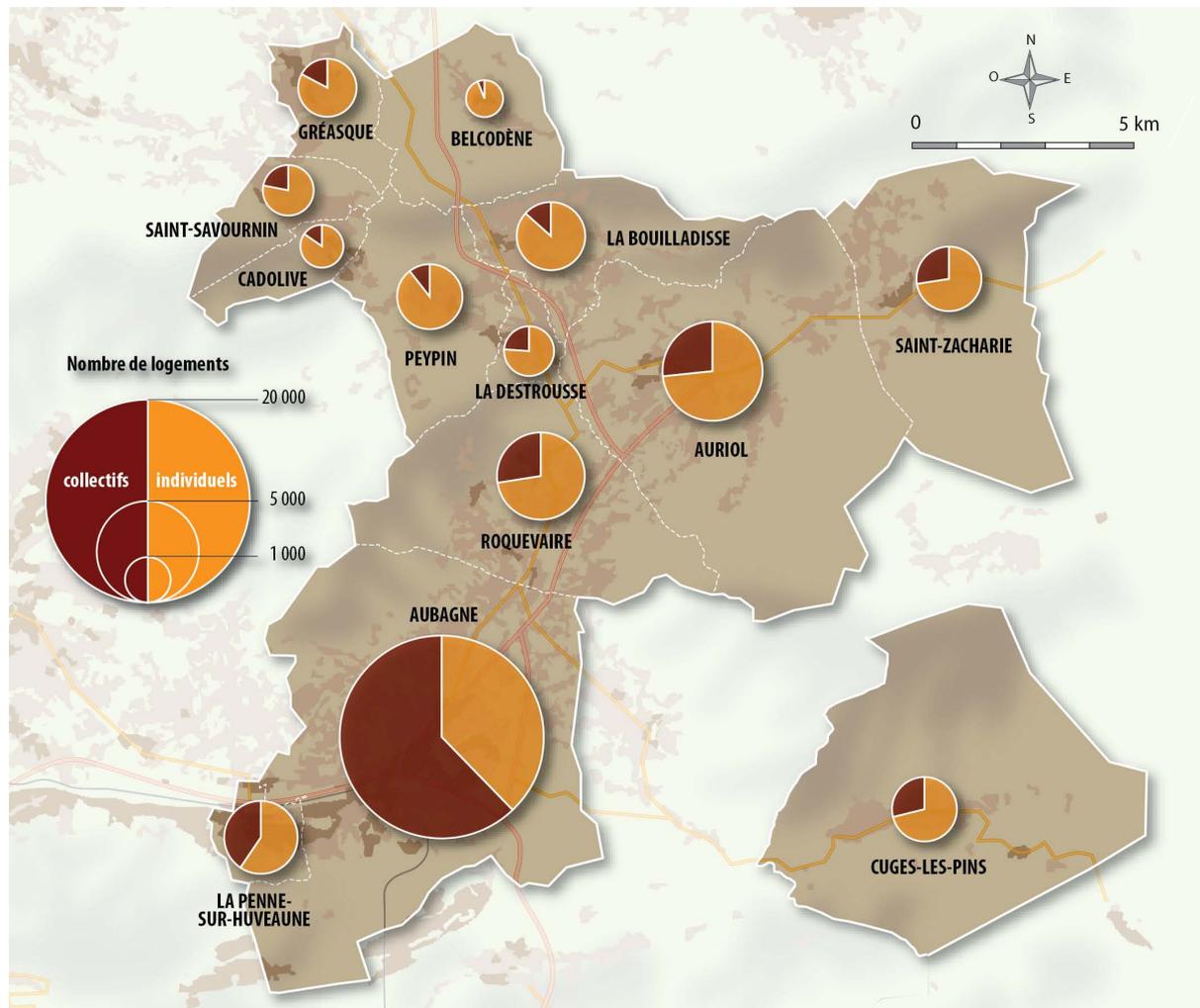
Tandis que les communes périurbaines concentrent les deux tiers des logements individuels du territoire, le pôle urbain – Aubagne et La Penne-sur-Huveaune – rassemblent les trois quarts des logements collectifs.

La disparité territoriale de l'offre de logements au sein du territoire du SCoT conduit à fragiliser la cohésion sociale de sa population.

Deux logements construits sur trois sont individuels

Pourtant, les maisons individuelles prédominent toujours dans la construction de logements. Entre 1999 et 2008, leur évolution (+ 19 %) reste plus élevée que celle des logements collectifs (+ 16 %).

Composition des parcs de logements des communes du territoire SCoT en 2008



Source : INSEE

	Nombre de logements en 2008	Part de logements individuels en 2008	Part de propriétaires occupants en 2008	Part des logements vacants en 2008	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2010
Aubagne	20 307	38 %	48 %	6 %	24,4 %
Auriol	4 858	73 %	66 %	6 %	6,0 %
Belcodène	664	94 %	76 %	2 %	0 %
La Bouilladisse	2 283	86 %	77 %	4 %	2,7 %
Cadolive	900	85 %	75 %	4 %	0 %
Cuges-les-Pins	2 055	71 %	63 %	5 %	3,2 %
La Destrousse	1 220	76 %	71 %	3 %	0 %
Gréasque	1 730	79 %	68 %	4 %	9,8 %
La Penne-sur-Huveaune	2 619	59 %	60 %	4 %	20,6 %
Peypin	2 075	89 %	81 %	4 %	1,8 %
Roquevaire	3 754	72 %	65 %	6 %	5,0 %
Saint-Savournin	1 250	78 %	75 %	5 %	0 %
Saint-Zacharie	2 078	71 %	68 %	4 %	3,3 %
Territoire du SCoT	45 792	59 %	60 %	5 %	13,9 %

Sources : INSEE, DDTM13

Des efforts récents de production de collectifs dans des communes périurbaines

Dans l'ensemble constitué par les communes périurbaines, les logements individuels ont crû de 17 %, ce qui représente 2 550 maisons supplémentaires (15 100 en 1999 contre 17 650 en 2008).

Pour autant, le nombre de logements collectifs a sensiblement augmenté depuis 1999 (+ 43 %), passant de 3 500 logements collectifs en 1999 à 5 000 en 2008. Ceci résulte de la livraison de plusieurs opérations d'habitat collectif réalisées à La Destrousse, Saint-Savournin, Saint-Zacharie ou encore Roquevaire.



Opération Saint-Roch à Roquevaire

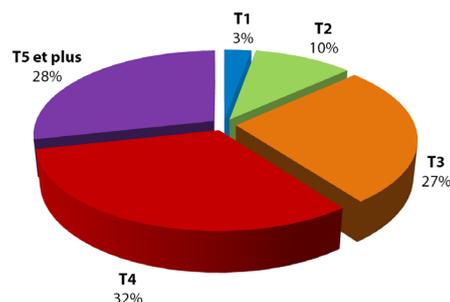
La poursuite du mode d'urbanisation pavillonnaire

La diversification des formes de logements et, plus particulièrement, la promotion du collectif sont cependant inégales sur le territoire. La production de maisons individuelles reste la norme dans de nombreuses communes. À Belcodène, Gréasque et Auriol, plus de 80 % des logements neufs réalisés entre 2006 et 2010 sont des maisons individuelles. Ce taux dépasse même 60 % à Aubagne.

En effet, dans le pôle urbain, le parc de logements individuels a augmenté de 23 % entre 1999 et 2008 alors que le parc de logements collectifs ne progressait que de 8 %.

Une sur-représentation des grands logements

La structure pavillonnaire du parc habité induit une forte représentation des grands logements. En 2008, 60 % des logements du territoire du SCoT sont composés de T4 et de T5 (et plus), contre 50 % à l'échelle de l'aire urbaine.



Typologie de logements du territoire du SCoT en 2008

(source : INSEE)

Si ce type de logements favorise l'installation ou le maintien de ménages avec enfants, il tend aussi à sédentariser des couples sous-occupant, après décohabitation des enfants, des logements trop grands. Cela ralentit le renouvellement de la population et amplifie son vieillissement, menaçant parfois même le maintien de classes d'école.

Une faible diversité du parc de logements qui entrave les parcours résidentiels

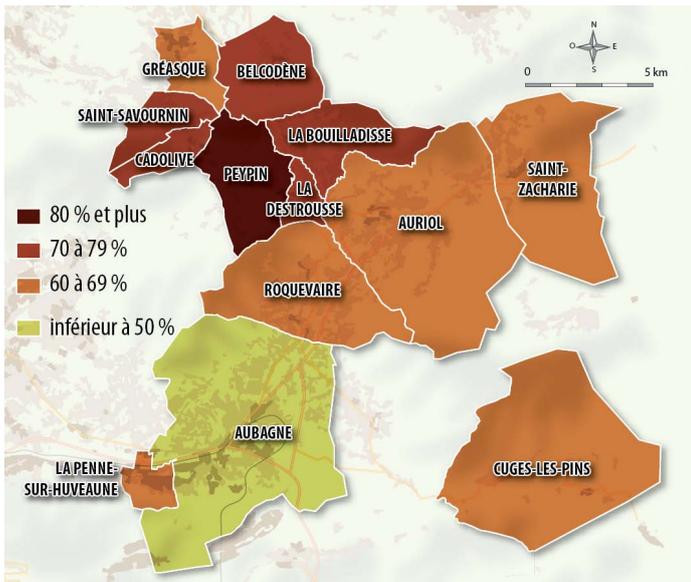
Cette faible diversité de l'offre de logements ne facilite donc pas le renouvellement de la population. Elle ne favorise pas non plus la mobilité résidentielle des ménages au sein du territoire.

Le nombre de T3 est trop faible pour répondre aux besoins des jeunes ménages, avec ou sans enfant, et des familles mono-parentales. De même, les petits logements – les T1 et les T2 – sont sous-représentés. Ils ne composent que 13 % du parc en 2008, contre 22 % à l'échelle de l'aire urbaine.

DES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

60 % de propriétaires occupants

La périurbanisation résulte d'un mouvement sociétal d'accès à la propriété, de logements individuels notamment. Fortement touché par ce processus, le territoire du SCoT compte désormais une grande majorité (60%) de propriétaires occupants. Dans les communes devenues périurbaines, la part des propriétaires occupants atteint 70 %. Elle varie entre 64 % (Cuges-les-Pins) et 82 % (Peypin) alors qu'elle ne dépasse pas 50 % à Aubagne.



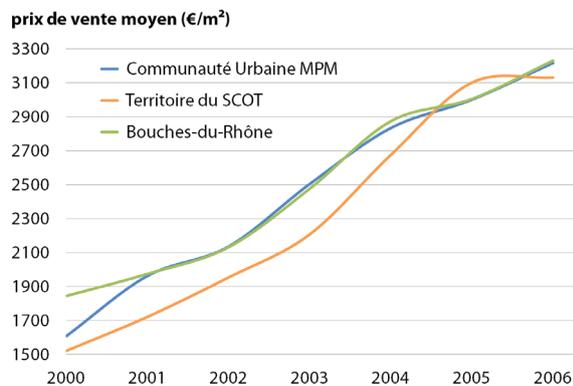
Part des propriétaires occupants en 2008 (source : INSEE)

Des prix de vente doublés en moins de dix ans

La quête de la maison individuelle ne peut plus être satisfaite que par une frange relativement aisée de la population ayant les moyens d'accéder à la propriété.

La demande est toujours aussi forte, en raison de l'héliotropisme de la région et de la bonne image du territoire. Dans le même temps, le foncier disponible pour l'urbanisation se raréfie. La tension sur le marché éloigne une grande partie des ménages de la possibilité d'acquérir un bien, en individuel comme en collectif.

Si les prix de l'immobilier et du foncier restent globalement moins élevés dans le territoire du SCoT que dans les bassins d'Aix-en-Provence, de Cassis ou même des quartiers Est de Marseille, ils n'ont pas échappé aux fortes augmentations de ces dernières années. En 2006,



Évolution des prix de vente moyens des logements neufs de 2000 à 2006 (source : OIP)

les logements collectifs neufs se vendaient à plus de 3 000 euros par mètre carré (contre 1 500 à 1 800 au début des années 2000).

Une offre de logements locatifs sociaux encore insuffisante et inégalement répartie

Aubagne et La Penne-sur-Huveaune rassemblent la quasi-totalité du parc social. 78 % des logements sociaux du territoire sont situés à Aubagne, 9 % à La Penne-sur-Huveaune. Ces deux communes affichent un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20 %, Aubagne atteignant presque le nouveau seuil réglementaire de 25 %.

Des efforts entrepris pour réduire le déficit de logements sociaux

À l'échelle du territoire du SCoT, la part de logements sociaux demeure déficitaire : 14 % au 1^{er} janvier 2010. Toutefois, sous l'impulsion du PLH, des efforts ont été entrepris pour rattraper les carences, notamment dans les communes périurbaines. Ces dernières années, des opérations d'habitat se sont multipliées, permettant de produire de nombreux logements sociaux, notamment à Saint-Zacharie et à Roquevaire.

Dans les prochaines années, Aubagne devrait accueillir environ un millier de logements sociaux supplémentaires grâce notamment à une opération de renouvellement urbain sur le site Rousselot et à la création d'un nouveau quartier aux Gargues.

Les obligations en matière de logement social dans les communes du territoire du SCoT

Sur les 13 communes du territoire du SCoT, huit sont concernées par les articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui obligent à compter, au plus tard à la fin de l'année 2025, au moins 25 % de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales, contre 20 % au moment de l'arrêt du projet de SCoT et avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Seules les communes de Belcodène, Cadolive, La Destrousse et Saint-Savournin, qui comptent toutes moins de 3 500 habitants, ne sont pas concernées par cette obligation. Pour répondre au principe de solidarité territoriale, des objectifs de production de logements sociaux ont tout de même été fixés à ces communes dans le PLH 2007-2013 puis dans le PLH 2014-2019 de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. ■

Un marché locatif également sous tension

Les logements locatifs sociaux ne doivent pas être la seule alternative à l'accession à la propriété. Afin de faciliter l'arrivée et les parcours résidentiels des ménages, un territoire a besoin d'un parc de logements locatifs privés suffisamment développé.

Or, l'offre en locatif privé est sous-représentée sur le territoire du SCoT : elle ne représente qu'un tiers des logements. De fait, le marché locatif est tendu. Les loyers moyens d'Aubagne restent au même niveau que ceux de Marseille (proche de 12 euros par mètre carré en 2008).

Des populations aux besoins spécifiques

Les besoins de logements adaptés aux personnes âgées et/ou aux personnes handicapées ne sont pas pleinement satisfaits même si des efforts ont été engagés par les collectivités, impulsés notamment par le PLH.

Par ailleurs, le territoire compte une seule aire d'accueil des gens du voyage, située à Aubagne. Une deuxième aire est nécessaire sur le secteur d'Auriol.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Son PLH 2007-2013 arrivant à échéance, la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a engagé l'élaboration d'un nouveau PLH, pour la période 2014-2019, concomitamment à l'élaboration du SCoT, favorisant ainsi l'articulation de ces deux démarches et de leurs orientations.

Le PLH 2014-2019 s'inscrit donc en compatibilité avec le SCoT en déclinant et précisant notamment les objectifs de production de logements, dont locatifs sociaux, par commune ainsi que les actions à mettre en place pour répondre aux besoins en logement de tous et pour améliorer les parcs de logements public et privés.

Par ailleurs, le PLH identifie clairement les sites d'intervention foncière dans chaque commune, ce qui renforce les liens entre le SCoT, le PLH et les PLU et l'opérationnalité de ces documents. ■

Le quartier du Charrel à Aubagne



Une explosion des déplacements motorisés

Le déploiement d'un réseau autoroutier autour de Marseille et la motorisation des ménages ont permis à ces derniers d'éloigner leur habitation de leurs pôles d'emplois et parfois même de leurs lieux de vie (équipements éducatifs, culturels, sportifs...). L'utilisation massive de la voiture a, petit à petit, entraîné un encombrement des réseaux et des espaces urbains ainsi que des impacts sur l'environnement et la santé humaine.

DES LIEUX DE VIE ET D'EMPLOIS TOUJOURS PLUS ÉLOIGNÉS DES ZONES D'HABITATION

Un bassin d'emplois métropolitain

Le territoire du SCoT s'inscrit dans un bassin d'emplois métropolitain dans lequel les actifs migrent quotidiennement pour travailler. En effet, le territoire du SCoT est très perméable aux déplacements domicile-travail d'échelle métropolitaine car il exerce une double attractivité, à la fois résidentielle et économique.

Plus d'un actif sur deux travaillent hors du territoire

Dans ce système, Marseille exerce une forte polarisation: c'est la première destination des actifs résidant dans le territoire du SCoT. Ils sont plus de 30 % à y travailler en 2008. Plus globalement, les actifs sortant chaque jour du territoire sont majoritaires (54 % en 2008).

Près d'un emploi sur deux est occupé par un actif ne résidant pas dans le territoire

Bien qu'il enregistre un déficit d'emplois (73 emplois pour 100 actifs en 2008), le territoire n'est pas seulement un espace résidentiel. C'est aussi un pôle d'emplois mé-

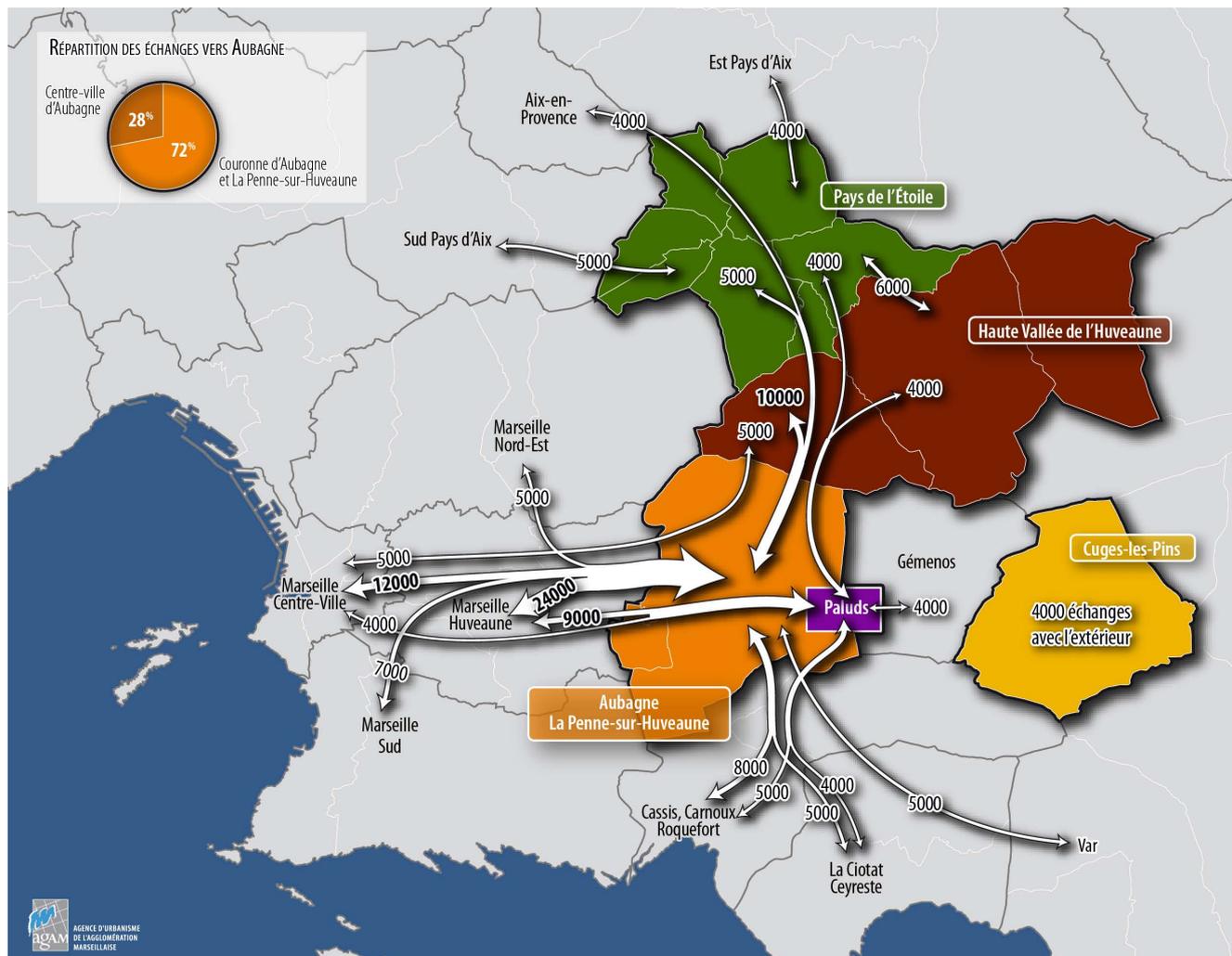
tropolitain : 43 % des emplois sont occupés par des actifs qui résident hors du territoire du SCoT.

Un accroissement des migrations alternantes qui résulte de contraintes ou de choix résidentiels

Les ménages dont les deux conjoints travaillent sont de plus en plus nombreux. Et il n'est pas rare que les deux conjoints travaillent dans des pôles urbains distincts (Marseille pour l'un, Aubagne pour l'autre par exemple). Dans ce cas, le choix résidentiel du ménage ne permet pas toujours de réduire les déplacements.

L'augmentation des déplacements domicile-travail peut s'expliquer aussi par un marché immobilier tendu et un parc de logements inadapté qui ne répond pas aux besoins de tous les actifs et notamment des ouvriers. La précarisation de l'emploi qui contraint à une mobilité professionnelle plus fréquente, alors que la mobilité résidentielle reste difficile, contribue également à l'explosion des déplacements domicile-travail.

Principaux échanges quotidiens du territoire de SCoT en 2009 (source : enquête Ménages-Déplacements des Bouches-du-Rhône)



Lieux d'emplois des actifs (source : INSEE)

	Actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2008 (en 1975)	Actifs travaillant dans le territoire du SCoT en 2008	Actifs travaillant à Aubagne en 2008	Actifs travaillant à Marseille en 2008
Aubagne	49 % (58 %)	53 %	50 %	30 %
Auriol	22 % (49 %)	49 %	17 %	33 %
Belcodène	15 % (30 %)	nd	nd	nd
La Bouilladisse	14 % (28 %)	43 %	15 %	30 %
Cadolive	11 % (17 %)	28 %	7 %	28 %
Cuges-les-Pins	20 % (48 %)	44 %	20 %	32 %
La Destrousse	17 % (26 %)	43 %	13 %	29 %
Gréasque	16 % (23 %)	26 %	2 %	17 %
La Penne-sur-Huveaune	18 % (23 %)	40 %	22 %	45 %
Peypin	15 % (28 %)	38 %	13 %	33 %
Roquevaire	22 % (42 %)	48 %	21 %	33 %
Saint-Savournin	12 % (17 %)	27 %	6 %	29 %
Saint-Zacharie	21 % (52 %)	49 %	15 %	32 %
Territoire du SCoT	31 % (48 %)	46 %	29 %	31 %

À l'échelle du territoire du SCoT, les emplois se concentrent dans le pôle urbain

Au sein du territoire du SCoT, les migrations alternantes sont importantes entre le pôle urbain, qui a porté le développement économique, et les autres communes devenues résidentielles. Aubagne et La Penne-sur-Huveaune concentrent les trois quarts des emplois et comptent 115 emplois pour 100 actifs en 2008 (contre seulement 76 en 1975).

Les trois grands projets communautaires localisés sur la commune d'Aubagne – extension de la ZI des Paluds, construction d'un nouveau quartier mixte sur le site des Gargues (dont les principales activités seront commerciales), et aménagement d'un parc tertiaire à Camp Major – devraient encore renforcer le poids économique de ce pôle. De plus, tous les grands équipements (hôpital, lycée, piscine, cinémas...) du territoire sont rassemblés dans la ville-centre.

Un déficit d'emplois dans les communes périurbaines

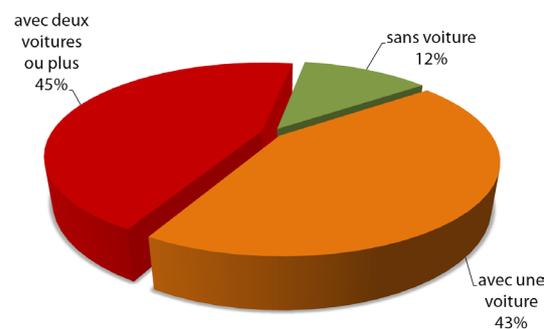
Dans l'espace périurbain, la forte dynamique démographique a été peu accompagnée par des créations d'emplois, renforçant ainsi le processus de résidentialisation et accentuant le déficit d'emplois (35 emplois pour 100 actifs en 2008 contre 42 en 1975). En 2008, ils sont moins d'un actif sur cinq à travailler dans leur commune de résidence, contre un sur trois en 1975. Dans ces communes périurbaines, quelques zones d'activités ont été aménagées pour développer l'emploi.

UN TERRITOIRE ÉTOUFFÉ PAR LA VOITURE

L'accroissement de la mobilité, qui traduit les aspirations des ménages à se déplacer toujours plus, n'est pas une faiblesse pour le territoire. En revanche, le mode de déplacement choisi ou subi par la population, ainsi que l'augmentation des distances et des temps consacrés à se déplacer, engendrent de nombreux désagréments.

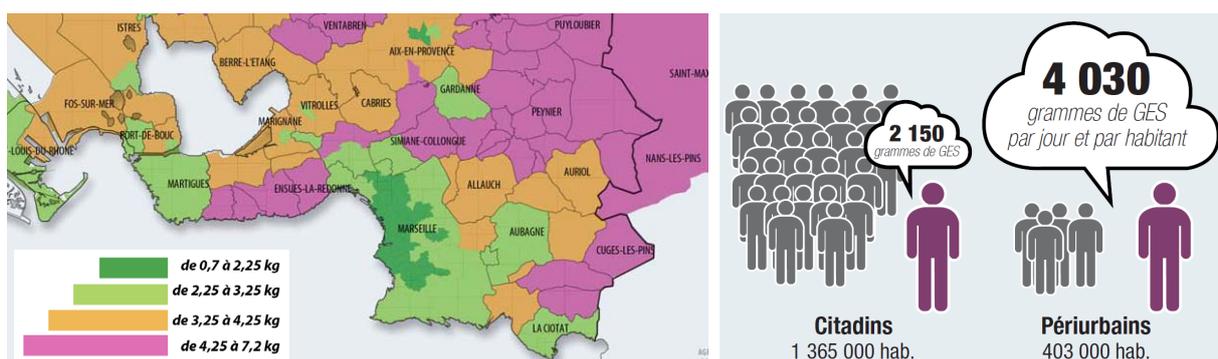
Un ménage sur deux possède plusieurs voitures

Environ 90 % des ménages sont motorisés et près d'un ménage sur deux dispose de plusieurs voitures. L'organisation urbaine du territoire impose le tout-voiture. Dès lors, certaines populations dépourvues de moyens de déplacements peuvent se trouver isolées. De nombreux jeunes dépendent ainsi de leurs "parents-taxis". En outre, avec l'augmentation continue du prix du pétrole, les déplacements motorisés individuels sont de plus en plus difficiles à supporter par le budget des ménages.



Motorisation des ménages en 2008 (source : INSEE)

Par leur éloignement aux lieux d'emplois et une organisation du territoire basée sur le tout-voiture, les habitants des communes périurbaines émettent plus de gaz à effet de serre que les citadins (Source : AGAM, enquête Ménages-Déplacements des Bouches-du-Rhône 2009)



Circulation routière et autoroutière dans les Bouches-du-Rhône en 2008/2009 (Sources : DIRMED CG13)



Des réseaux routiers et autoroutiers saturés

Par ailleurs, la saturation des axes de communication n'est plus soutenable pour les habitants du territoire. Chaque jour, plus de 100 000 véhicules transitent sur l'autoroute A50 entre Aubagne et Marseille. Le nombre de jours de congestion et les temps de parcours ne cessent d'augmenter.

Cependant, le trafic de l'A50 n'a pas crû entre 2004 et 2009 : il a même diminué, jusqu'à 10 % sur la portion entre La Penne-sur-Huveaune et Aubagne. La saturation autoroutière peut être à l'origine de changements de pratiques de déplacements.

Le réseau autoroutier : "un tuyau sans robinet"

La faible perméabilité du réseau autoroutier (échangeurs partiels ou lacunaires) ne facilite pas les déplacements locaux.

Les échangeurs incomplets sur le triangle autoroutier d'Aubagne ne lui confèrent pas une fonction de rocade urbaine qui délesterait davantage le centre-ville.

La liaison autoroutière entre le Pays d'Aix et la haute vallée de l'Huveaune (Auriol et Saint-Zacharie) s'effectue par l'échangeur de La Destrousse, et contraint à traverser le centre d'Auriol.

L'absence d'un second échangeur sur l'A52 dans le Pays de l'Étoile, à hauteur de Belcodène, génère un encombrement quotidien de l'échangeur de La Destrousse et de la traversée de La Bouilladisse.

Des trafics reportés sur les axes routiers

Les trafics locaux sont alors reportés sur les voies secondaires de la basse vallée de l'Huveaune (plus de 15 000 véhicules par jour sur la l'ex-RN8 en 2009 et 10 000 sur la RD2) et sur les axes reliant Aubagne au nord du territoire (jusqu'à 18 000 véhicules par jour sur la RD96 et la RD560). Cuges-les-Pins souffre aussi d'un trafic routier important sur la RD8n qui la traverse (11 000 véhicules par jour, avec une part importante des poids lourds) : une "deuxième rue", parallèle à la RD8n et évitant le centre-villageois par le sud, est d'ailleurs programmée.

Un cadre de vie fragilisé, voire dégradé

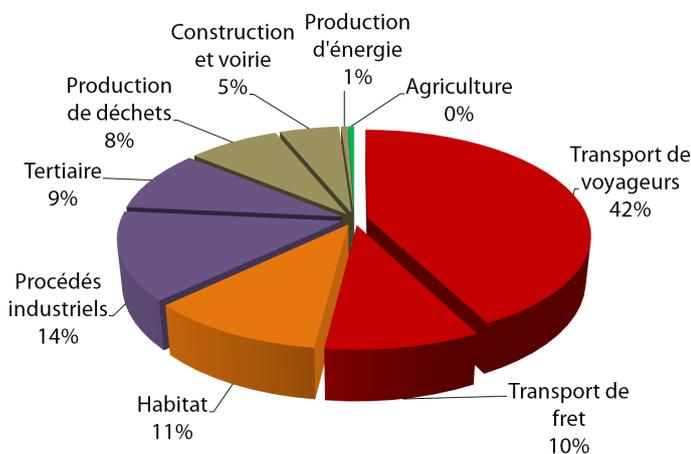
Les centres anciens traversés par ces voies sont donc fortement impactés par un trafic dense. L'étroitesse des rues génère des conflits d'usage importants entre les déplacements de transit, composés à la fois de voitures et de poids lourds, et les déplacements internes aux communes et à leurs centres-villes qui s'effectuent en



La traversée du centre de Roquevaire par la RD96

voitures, deux-roues et marche à pied. Peu de centres anciens du territoire sont pacifiés et sécurisés.

Les flux de transit affaiblissent donc considérablement le cadre de vie des centres anciens : dangerosité pour les piétons et cyclistes, nuisances sonores, dégradation de la qualité de l'air... Régulièrement, les seuils réglementaires pour l'ozone, l'oxyde d'azote ou le benzène sont dépassés. À l'échelle du territoire, les déplacements émettent plus de 50 % des gaz à effet de serre.



Postes émetteurs de gaz à effet de serre (source : CA PAE – bilan carbone® 2009)

Le Plan Climat-Énergie Territorial du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

En 2009, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a réalisé un bilan des émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'un diagnostic de vulnérabilité du territoire face au changement climatique. Pour réduire ces émissions, générées notamment par les déplacements motorisés, un plan d'actions est institué dans l'Agenda 21 et plus particulièrement dans son volet "énergie-climat" – le Plan Climat-Énergie Territorial – qui s'inscrit en parfaite cohérence avec le PDU et le SCoT. ■

Des transports collectifs encore peu compétitifs dans l'aire urbaine

À l'échelle de l'aire urbaine, les transports collectifs sont encore trop peu compétitifs.

Des liaisons TER lacunaires

Comme l'autoroute, le réseau ferré est saturé. Les deux voies actuelles supportent un trafic dense qui mêle grandes lignes, TGV, fret et TER. La régularité des TER entre Marseille et Aubagne est donc fortement perturbée, ce qui ne favorise pas le report modal de la voiture vers le train.

En 2012, une moyenne hebdomadaire de 15 000 voyageurs en TER a été enregistrée. Cette fréquentation pourrait doubler avec la mise en service de la troisième voie ferrée Aubagne-Marseille en 2014 qui renforcera l'offre de service avec un TER toutes les dix minutes aux heures de pointe.

Une partie des liaisons interurbaines assurée par des navettes par autoroute

Actuellement, une partie des liaisons interurbaines en transports collectifs est assurée par des navettes du Conseil général qui relient, par autoroute, Marseille à la gare d'Aubagne ou à son pôle économique (ZI des Paluds et zone commerciale de La Martelle-Pastre).

Si ces navettes connaissent une hausse de fréquentation, leur régularité pâtit de la saturation autoroutière qui double parfois les temps de trajet (passant de 20 à 45 minutes).



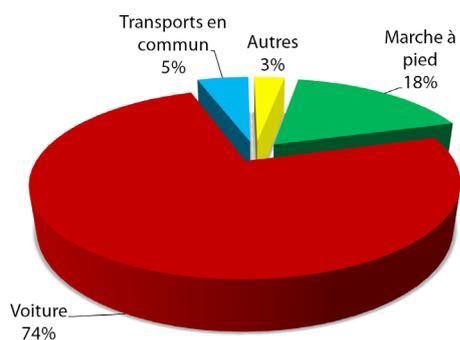
Navette Aubagne-Marseille sur l'autoroute A50

La part de la voiture reste prééminente

Dans ce territoire façonné pour le tout-voiture, la voiture reste le principal mode de déplacement.

Trois déplacements sur quatre en voiture

Parmi les déplacements en provenance, à destination de, ou internes au territoire du SCoT, la part de la voiture reste très élevée, et continue de croître légèrement (74 % en 2009, contre 72 % en 1997).



Modes de déplacement en provenance, à destination de, ou internes au territoire du SCoT en 2009

(source : enquête Ménages-Déplacements des Bouches-du-Rhône 2009)

Jusqu'en 2009, la part des transports collectifs diminue mais leurs utilisateurs sont de plus en plus nombreux

La diffusion de l'habitat contraint fortement l'organisation des transports collectifs. Si le réseau de bus dispose d'une bonne couverture géographique, renforcée par des services à la demande dans des zones d'habitat diffus, l'offre de services est difficile à maintenir en densité et en attractivité à mesure que l'on s'éloigne des centres urbains.

La part modale des transports collectifs – bus, cars, trains – diminue depuis 10 ans (passant de 7% en 1997 à 5% en 2009). Cependant, le volume d'utilisateurs des bus s'accroît constamment.

Depuis 2009, un report modal vers les transports collectifs encouragé par la gratuité

La mise en place de la gratuité en mai 2009 a accru la fréquentation du réseau de bus du Pays d'Aubagne et de l'Étoile de 165 %. Le nombre de voyageurs est passé

de 1,6 millions de personnes (entre mai 2008 à avril 2009) à 4,4 millions (entre mai 2011 à avril 2012).

Les nouveaux utilisateurs des transports collectifs représentent un usager sur cinq. La gratuité bénéficie à la fois aux résidents du territoire et aussi aux habitants des communes périphériques (actifs travaillant dans le territoire du SCoT et n'y résidant pas, par exemple). Cette mesure favorise le report modal : les deux tiers des trajets effectués par les nouveaux utilisateurs des bus auraient été faits, en l'absence de gratuité, par des modes motorisés.



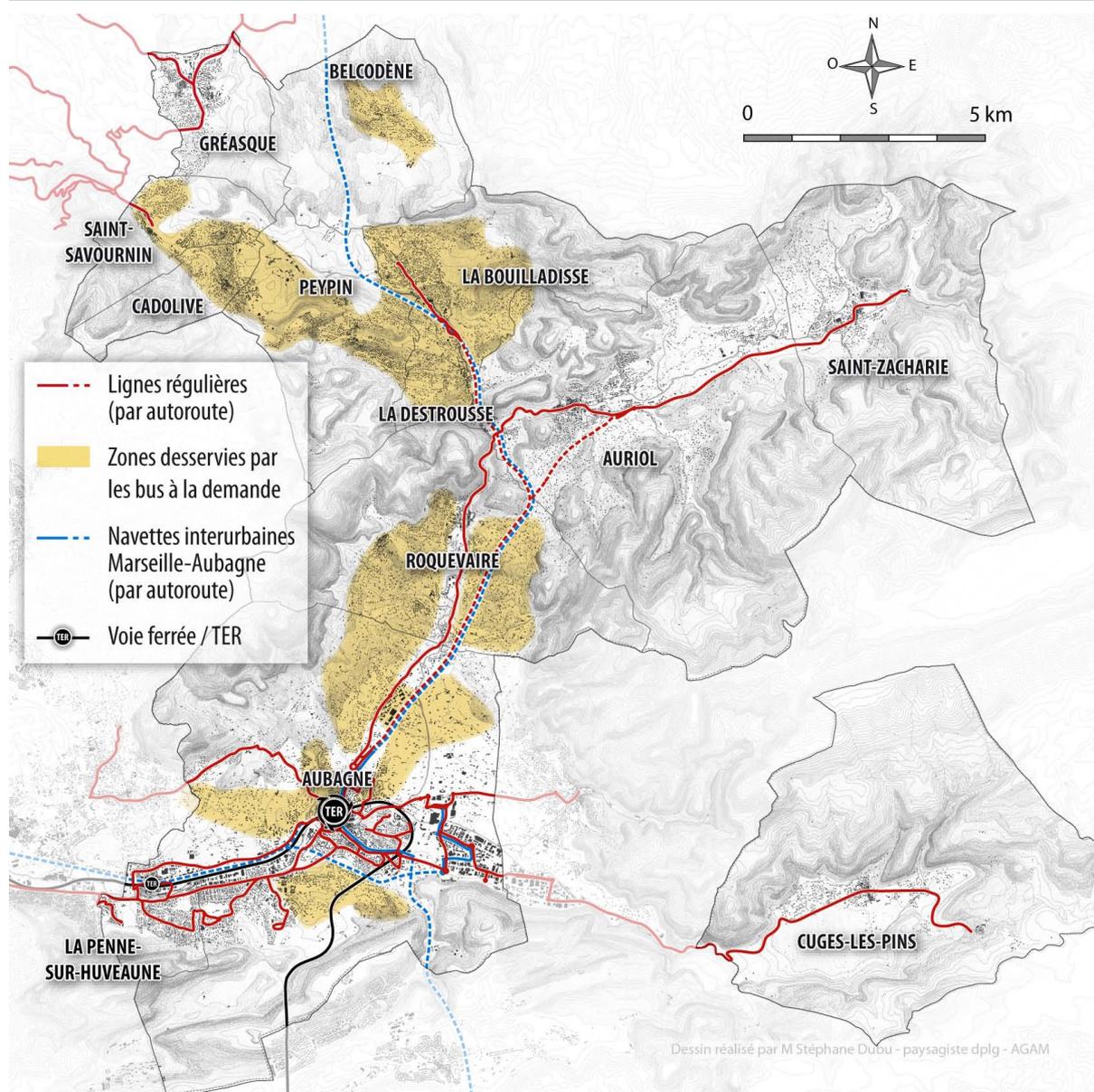
Depuis mai 2009, le réseau de bus du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est gratuit

La promotion de modes de déplacements alternatifs à la voiture dans le cadre du PDU

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, compétente en matière de transport, dispose d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé en 2006 (sur le périmètre de l'ancien Syndicat Mixte des Transports du Canton d'Aubagne, mais appliqué aujourd'hui sur l'ensemble du territoire communautaire) qui inventorie 12 axes d'intervention. Parmi ce vaste plan d'actions, de nombreuses mesures ont été mises en œuvre ou sont en cours de réalisation dans le but de favoriser des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière :

- Un réseau de bus restructuré (avec la mise à disposition d'une offre de transport à la demande notamment) ;
- Le projet de réutilisation de la voie de Valdonne et la création d'un TCSP vers la ZI des Paluds ;
- Le soutien au projet de construction de la troisième voie ferrée Aubagne-Marseille et l'aménagement des pôles d'échanges ;
- L'approbation du Schéma Vélo ;
- La promotion de la marche à pied avec l'opération "marchons vers l'école" (Pédibus) ;
- L'élaboration d'un Plan de Déplacements Inter-Entreprises sur le pôle d'activités d'Aubagne-Gémenos. ■

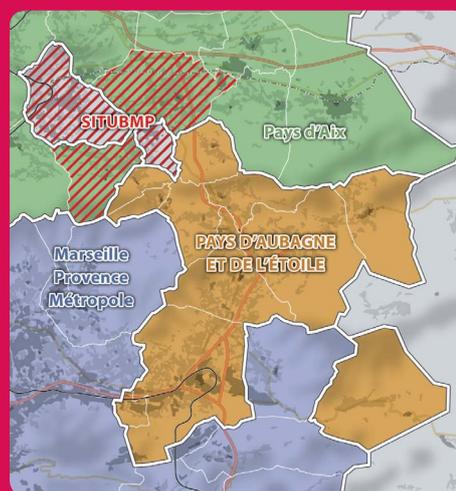
Réseau de transports collectifs sur le territoire du SCoT en 2010



Les transports collectifs dans le territoire du SCoT

Le territoire du SCoT est couvert par deux Autorités Organisatrices des Transports (AOT) :

- La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile gère un réseau de bus de 11 lignes régulières dont certaines desservent Gémenos et le quartier de la Treille à Marseille, de 10 secteurs de transport à la demande ainsi que de 15 lignes scolaires. Depuis mai 2009, l'ensemble du réseau est gratuit. En un an, la fréquentation a cru de 130 %. Par ailleurs, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est membre du Syndicat Mixte des Transports des Bouches-du-Rhône.
- Le Syndicat Intercommunal des Transports Urbains du Bassin Minier de Provence (SITUBMP) réunit les communes de Gréasque et Gardanne. Le réseau de bus dessert ces deux communes ainsi que celles de Mimet et de Faveau, membres de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix. La gare TER de Gardanne, sur la ligne Marseille-Aix, constitue le point de rabattement des bus du SITUBMP. ■





Un territoire qui ambitionne un développement soutenable

La périurbanisation apparaît aujourd'hui comme un processus à bout de souffle dont la poursuite ne serait plus tenable pour le territoire du SCoT et sa population qui demande un développement maîtrisé et plus équilibré. Les contraintes foncières ainsi que l'augmentation des coûts des déplacements encouragent à inventer un nouveau mode de développement.

Une population qui aspire à une croissance maîtrisée

Si les tendances démographiques des dernières décennies se poursuivaient, le territoire du SCoT pourrait compter plus de 130 000 habitants en 2030. L'accueil de plus 20 000 habitants supplémentaires nécessiterait la construction d'environ 700 logements par an. À titre de comparaison, le rythme de production de logements de ces dernières années, sur la période 2006-2010, s'élève à 460 par an.

UN SOUHAIT DE PRÉSERVER ET DE VALORISER LE CADRE DE VIE

Les dynamiques démographiques de ces dernières années ont profondément modifié et perturbé les équilibres du territoire. Les habitants et les élus expriment le besoin d'un ralentissement de la croissance démographique pour les années à venir.

Pour un territoire à taille humaine

Les habitants sont animés par une volonté consensuelle de vivre dans un territoire à taille humaine, où la qualité de vie dans les villes et villages serait préservée et la pérennité des espaces naturels garantie.

Les premières réunions publiques de co-construction du SCoT qui ont rassemblé près de 300 citoyens au printemps 2010 ont permis de faire émerger les souhaits mais aussi les craintes des habitants. Les perspectives démographiques ont animé les débats, entre les inquiétudes de voir les "villages devenir des communes dortoirs", la volonté de "préserver le cadre de vie et l'environnement", et la nécessité de "se développer pour que la population ne vieillisse pas". Les habitants partagent

l'idée de "maîtriser la dynamique démographique, sans l'en empêcher". Pour la population, "le développement doit être équilibré" afin de continuer à "construire un territoire solidaire" qui s'appuie sur "un maillage d'équipements et de services publics". La notion de "proximité" est importante pour les habitants : il convient de



Réunion de co-construction du SCoT avec la population à Auriol, en avril 2010

rapprocher l'habitat des lieux d'emplois et de vie, de favoriser les filières économiques locales et les circuits-courts, ainsi que de consolider les liens sociaux et la démocratie locale.

Les communes doivent "digérer" la croissance démographique récente

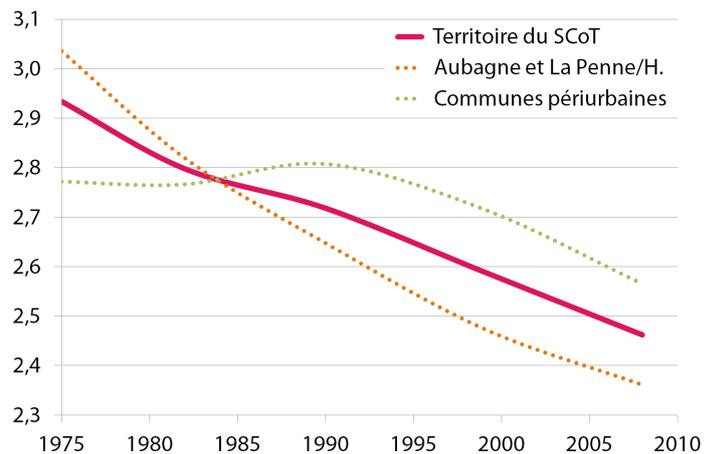
L'augmentation conséquente de la population a eu des répercussions sur les finances locales. Les communes ont dû mettre à niveau les équipements publics. Certaines ont besoin de "digérer financièrement" la réalisation de grandes opérations urbaines et la croissance démographique. Quant au réseau d'assainissement, il nécessite des investissements lourds, notamment dans le Pays de l'Étoile (canalisations vétustes) et à Auriol (station d'épuration sous-dimensionnée).

UNE VOLONTÉ DE MAINTENIR UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Pour préserver le cadre de vie du territoire, la tentation pourrait être de stopper la croissance démographique. Pour autant, le scénario ou l'objectif d'un strict maintien de la population à même niveau – 107 000 habitants – entre 2008 et 2030 requerrait la construction annuelle de 250 logements.

Une taille des ménages qui diminue et qui nécessite de construire davantage de logements

Ces besoins résultent principalement de la baisse continue de la taille des ménages et, plus marginalement, des besoins en renouvellement du parc. Les décohabitations, la multiplication des familles mono-parentales, la part croissante des célibataires et des veufs sont autant d'évolutions sociétales qui entraînent une diminution de la taille des ménages. Dans le territoire du SCoT, le nombre de personnes par ménage reste élevé (2,5 en 2008, contre 2,3 à l'échelle de l'aire urbaine) mais a considérablement décru (2,9 en 1975) et devrait continuer de diminuer.



Évolution de la taille des ménages de 1975 à 2008 (source : INSEE)

Dans ce contexte, le parc de logements d'un territoire doit augmenter, même pour maintenir la population. En 1975, le territoire du SCoT ne disposait d'ailleurs que de 340 logements pour 1 000 habitants. En 2008, il en compte près de 430.

Le scénario du maintien de la population (107 000 habitants à l'horizon 2030) implique donc de livrer les grandes opérations urbaines en projet sur le territoire (Les Gargues et Rousselot à Aubagne, Les Vigneaux à Cuges-les-Pins, La Chapelle à La Bouilladisse...) et de réaliser des opérations similaires sur les zones d'urbanisation future résiduelles.

Maintenir la population, un scénario à risques

L'arrêt de la croissance démographique conduirait par conséquent à un vieillissement de la population, actuellement jugulé par l'arrivée régulière de jeunes couples avec enfants.

Ce vieillissement aurait des incidences fortes sur l'évolution des besoins en équipement du territoire. "Les crèches et les écoles pourraient être transformées progressivement en maisons de retraite!"

L'attractivité économique pourrait également en pâtir. En entravant l'installation d'actifs, le territoire dissuaderait l'accueil d'entreprises et donc la création d'emplois et de richesses.

Par ailleurs, une faible production de logements risque d'accroître les tensions sur le marché immobilier, dans une aire urbaine et une région attractives.

Définition des perspectives démographiques

La démarche d'élaboration du SCoT ne consiste pas à prévoir l'avenir mais à le préparer. En effet, il n'est pas possible de connaître le nombre d'habitants que le territoire comptera en 2030 car cela dépend notamment des choix de développement territorial. En revanche, il est possible de construire des scénarios démographiques et d'évaluer leurs impacts (sur la population, le marché immobilier, l'attractivité, le dynamisme économique...) et les besoins qu'ils génèrent (logements, équipements...). Aussi, trois scénarios ont été construits :

→ Le scénario de la poursuite des tendances : 130 000 habitants en 2030

Il s'agit du scénario au fil de l'eau qui prolonge la forte croissance démographique de ces dernières décennies. Avec ce scénario, le territoire compterait plus de 20 000 habitants supplémentaires en 2030 par rapport à 2008, soit une croissance d'environ 1 000 habitants par an. Il faudrait alors construire environ 700 logements par an. Ce scénario a été construit sur la base de la projection haute du modèle Omphale 2010 de l'INSEE qui rassemblent les hypothèses les plus optimistes en termes de fécondité, d'espérance de vie et d'apports migratoires.

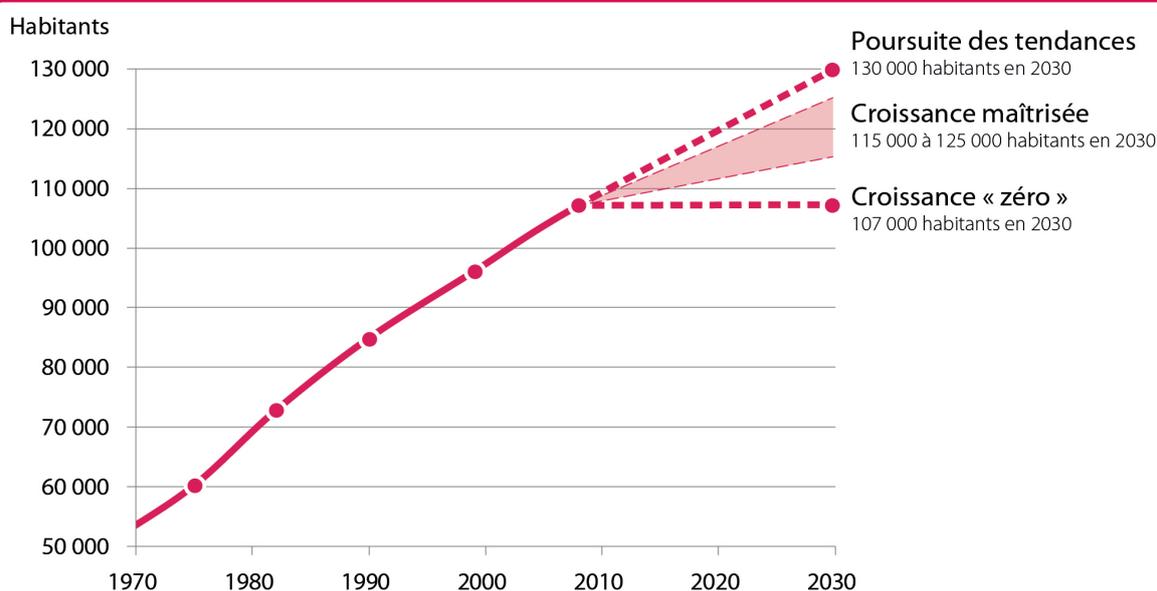
→ Le scénario de la croissance "zéro" : 107 000 habitants en 2030

Il s'agit du scénario qui imagine une absence totale de croissance démographique, c'est-à-dire une stabilité du nombre d'habitants entre 2008 et 2030. Cela pourrait résulter, par exemple, de soldes migratoires et naturels nuls ou d'un solde migratoire négatif compensant un solde naturel positif. Cependant, maintenir la population à 107 000 habitants de 2008 à 2030 requiert quand même de construire environ 250 logements par an. En effet, il faudrait, d'une part, compenser les logements détruits* (environ 100 chaque année) et, d'autre part, satisfaire les besoins en logements (environ 150 chaque année) des ménages qui décohabitent** (séparation de couples, départ de jeunes du foyer familial...).

→ Le scénario de la croissance maîtrisée : 115 000 à 125 000 habitants en 2030

Il s'agit du scénario intermédiaire qui laisse entrevoir une croissance à la fois soutenue, qui permet de répondre à la pression démographique, et maîtrisée qui permet de préserver l'environnement et le cadre de vie du territoire. En construisant 500 logements par an (250 pour, d'abord, assurer le maintien de la population et 250, ensuite, pour permettre au territoire de grandir encore), le territoire pourrait ainsi compter 115 000 à 125 000 habitants en 2030.

Croissance démographique 1970-2008 (source : INSEE) et perspectives démographiques 2008-2030 (sources : AGAM, INSEE)



* Taux de renouvellement du parc de logements

Les besoins en logements ont été calculés en prenant en compte la nécessaire compensation des logements détruits, par démolition ou par changement de destination. Ces derniers seraient au nombre de 100 par an, soit 0,2 % du parc de logements. Ce taux de renouvellement s'avère faible car le parc de logements du territoire est relativement récent : 50 % des résidences principales ont été construites à partir de 1975, contre 37 % à l'échelle de l'aire urbaine.

** Baisse de la taille des ménages

Du fait de l'augmentation continue du nombre de célibataires, de familles mono-parentales ou encore de veufs, le nombre d'occupants par logement, c'est-à-dire la taille des ménages, diminue. Il était de 2,9 en 1975 contre 2,5 en 2008. Ainsi, les besoins en logements s'accroissent continuellement, même si le nombre d'habitants est stable.

Le besoin de créer au moins 2 700 emplois

En 1975, le territoire comptait 25 emplois pour 100 habitants. En 2008, il en compte 34. Afin d'entretenir la dynamique économique, de lutter contre le chômage et la précarité ou encore de répondre aux besoins de la population, ce taux d'emplois doit au moins être maintenu en accompagnant la croissance démographique de création d'emplois.

Pour maintenir, *a minima*, le taux d'emplois actuel à 34 emplois pour 100 habitants dans le scénario d'une croissance démographique maîtrisée (cf. page précédente), il faudrait créer au moins :

- 2 700 emplois dans l'hypothèse basse où le territoire compterait 115 000 habitants en 2030 ;
- 6 000 emplois dans l'hypothèse haute où le territoire compterait 125 000 habitants en 2030 ;

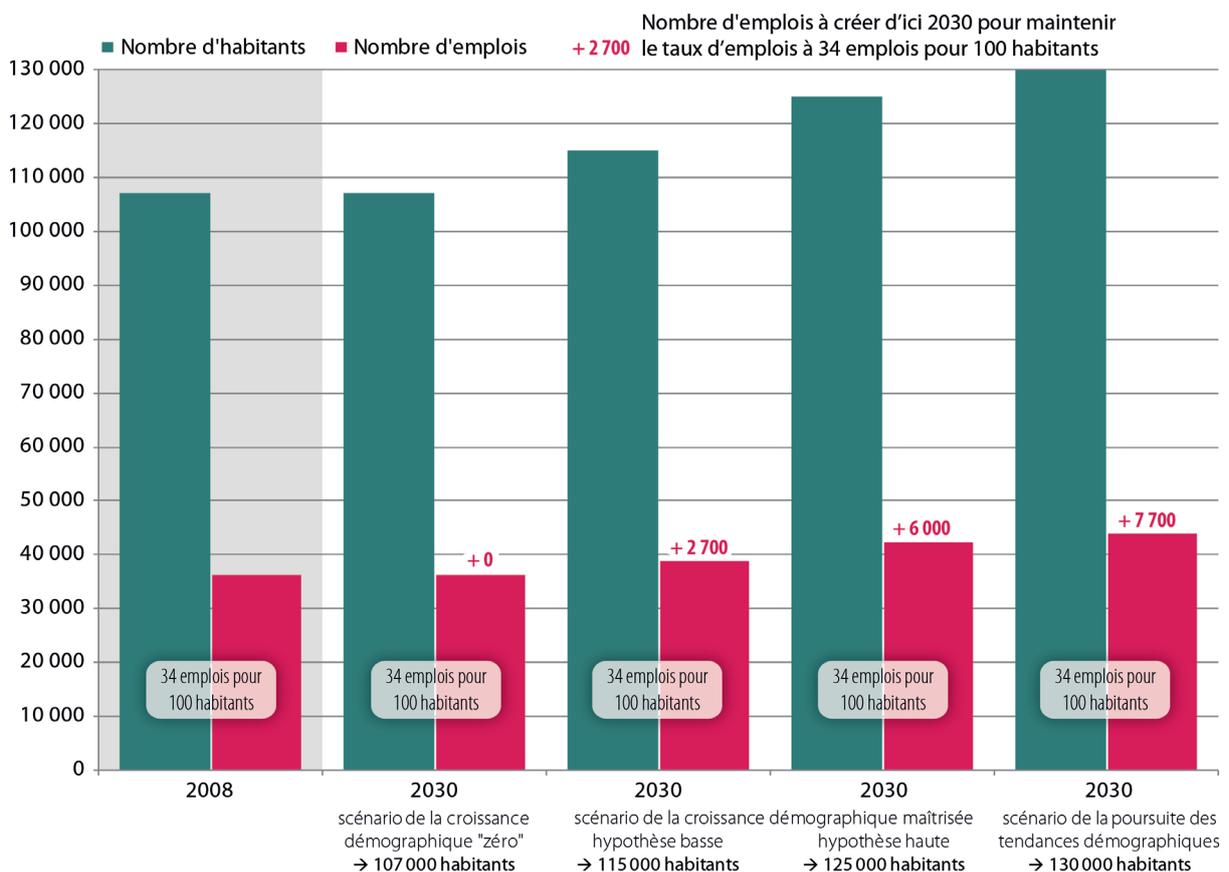
Dans le scénario de la poursuite des tendances démographiques, qui conférerait au territoire 130 000 habitants en 2030, il faudrait créer au moins 7 700 emplois.

3 100 emplois directs déjà prévus dans les trois grands projets d'aménagement situés à Aubagne

Les projets des Gargues (2 000 emplois), de l'extension de la zone industrielle des Paluds (600 emplois) et de création d'un parc d'activités tertiaires à Camp Major (500 emplois) permettront déjà de créer 3 100 emplois directs. Les autres emplois à créer le seront :

- dans les zones d'activités existantes dans lesquelles des actions de valorisation ou densification pourraient se traduire par la création d'environ un millier d'emplois ;
- dans les tissus urbains mixtes :
 - en confortant et développant la qualité des services publics, en lien avec les besoins croissants de la population, notamment dans le domaine de la santé ou de l'enseignement (projet de création d'un nouveau lycée à La Bouilladisse) ;
 - par le développement de 3 000 à 4 000 emplois de proximité dans les domaines des services aux particuliers, du commerce ou encore de l'artisanat.

Estimations des besoins de création d'emplois en fonction des scénarios démographiques



Un territoire contraint à repenser son mode d'urbanisation

Pour maintenir un certain dynamisme démographique et économique, le territoire devra entretenir un rythme de construction de logements et de création d'emplois relativement soutenu. Pour cela, un nouveau mode de développement urbain et économique est à inventer.

LA RARETÉ FONCIÈRE : UNE OPPORTUNITÉ POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN PLUS ÉCONOME

L'urbanisation extensive, sous forme de maisons individuelles et zones d'activités, a très largement consommé les espaces agricoles, voire naturels, et fragilisé le territoire.

Des possibilités de faire la ville sur la ville

Le développement du territoire se heurte aujourd'hui au manque d'espace facilement mobilisable pour l'urbanisation. La rareté foncière constitue effectivement un facteur limitant de l'étalement urbain. Elle est aussi une opportunité pour promouvoir un urbanisme plus soutenable, basé principalement sur une démarche de renouvellement urbain et d'optimisation de l'espace. Sur le territoire du SCoT, "faire la ville sur la ville" peut répondre à la fois aux besoins d'accroître le parc habité et aussi à favoriser l'accueil et le développement d'entreprises.

Dans les centres anciens et dans les tissus urbains qui les entourent, des dents creuses subsistent et des îlots pourraient être renouvelés et densifiés.



Opération de renouvellement urbain engagée sur le site de l'ancienne usine Rousselot à Aubagne, le long de l'ex-RN8

Des aspirations des ménages à prendre en compte pour proposer des densités et des formes urbaines socialement acceptables

Pour autant, la promotion d'un modèle d'urbanisation alternatif au développement extensif et pavillonnaire ne peut occulter les aspirations des ménages. En effet, le souhait d'habiter dans un logement individuel persiste et est légitime. Ce n'est pas véritablement l'habitat individuel qui pose problème, c'est plutôt sa forme : la maison individuelle "pure", isolée sur sa parcelle.

Un des enjeux est donc la promotion de formes urbaines alternatives à la maison individuelle "pure", plus

denses et tout autant attractives comme les maisons individuelles groupées ou les logements semi-collectifs. Par ailleurs, la population aspire à un retour à la proximité, c'est-à-dire à vivre dans des quartiers équipés de commerces, de services et d'équipements de proximité : crèches, écoles, centres médico-sociaux...



Esquisse pour imaginer le futur éco-quartier des Gargues

L'Agenda 21 du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a décidé de formaliser sa démarche de développement soutenable en élaborant son Agenda 21. Cet Agenda 21 contribue à rendre lisible la démarche engagée par la collectivité pour faire évoluer et changer les modes de développement et de consommation sur son territoire.

L'Agenda 21 est un programme d'actions, complémentaire au SCoT, qui s'appuie sur les cinq principes :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, la protection des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- La dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables. ■

La nécessité de réussir les greffes urbaines

Ces dernières années, plusieurs opérations d'aménagement ont été conduites dans ce sens. De nouveaux quartiers ont été construits en continuité des centres anciens (à Saint-Zacharie) ou à proximité (à Saint-Sauvournin). D'autres sont en projets comme à Peypin-Bédelin, Cuges-les-Pins ou encore La Bouilladisse.

Ces greffes urbaines ne sont pas sans conséquence sur l'équilibre urbain et fonctionnel des territoires. En effet, ces nouveaux morceaux de villes ou de villages

accueillent des commerces et des services de proximité (avec, souvent, le nouveau groupe scolaire) plus accessibles que ceux des centres anciens grâce, notamment, à de meilleures conditions de stationnement. Ils tendent alors à déplacer la centralité des communes. Par ailleurs, le parc habité de ces nouveaux quartiers attirent les résidents des immeubles vétustes des centres anciens, risquant ainsi de paupériser davantage ces derniers.



La ZAC des Tuileries à Saint-Zacharie, une greffe urbaine réussie en extension du centre ancien (source : AMEDEO)



La ZAC du Vert Clos à Peypin, un quartier construit ex-nihilo, déconnecté et isolé du village

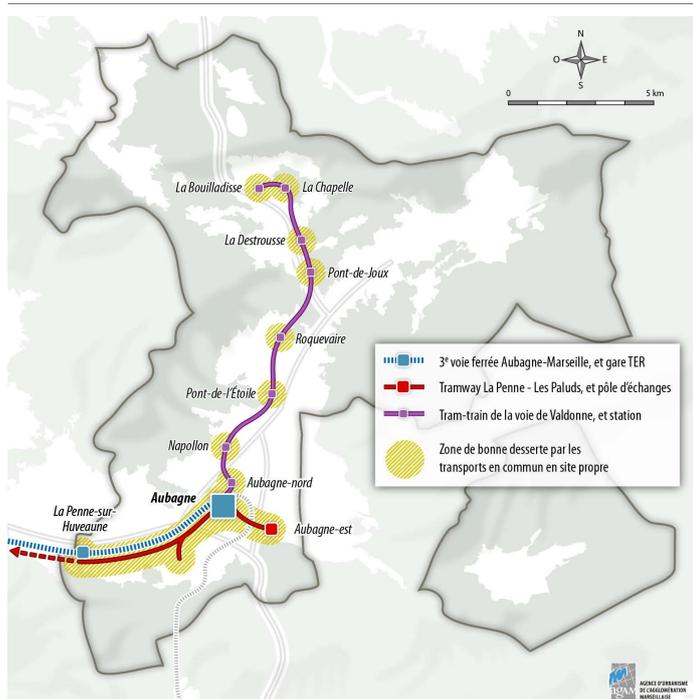
DES PROJETS DE TCSP QUI ENCOURAGENT L'ARTICULATION "URBANISME ET TRANSPORTS COLLECTIFS"

Avec l'augmentation du prix des carburants, habiter en secteur périurbain sera de moins en moins soutenable, et davantage inaccessible pour les ménages.

L'intensification urbaine, par le renouvellement et l'optimisation de l'espace, n'apportera de véritables réponses aux enjeux environnementaux et socio-économiques que si elle est complétée par la mise en œuvre d'un réseau de transports collectifs performant.

La mise en place de la gratuité des transports publics en mai 2009 constitue une étape majeure pour la promotion des déplacements collectifs. Par ailleurs, deux projets de transports collectifs en site propre (TCSP) sont engagés sur les axes nord-sud et est-ouest qui forment la colonne vertébrale du territoire du SCoT. Ils pourront être le support du développement urbain et économique pour les années à venir.

Les projets de transports collectifs en site propre



Axe est-ouest : un tramway reliant la ZI des Paluds à La Penne-sur-Huveaune

Une ligne de tramway est programmée pour traverser le pôle urbain du territoire, de la zone industrielle des Paluds à La Penne-sur-Huveaune, en passant par le centre-ville d'Aubagne et en desservant le quartier du Charrel.

Un tramway pour revitaliser le centre-ville

Ce tramway est une opportunité pour apaiser et revitaliser le centre-ville d'Aubagne. En effet, l'insertion urbaine du tramway et la requalification d'espaces publics qu'elle devrait engager pourraient renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale du centre-ville qui est en perte de vitesse depuis quelques années.

Une desserte du pôle économique et commercial

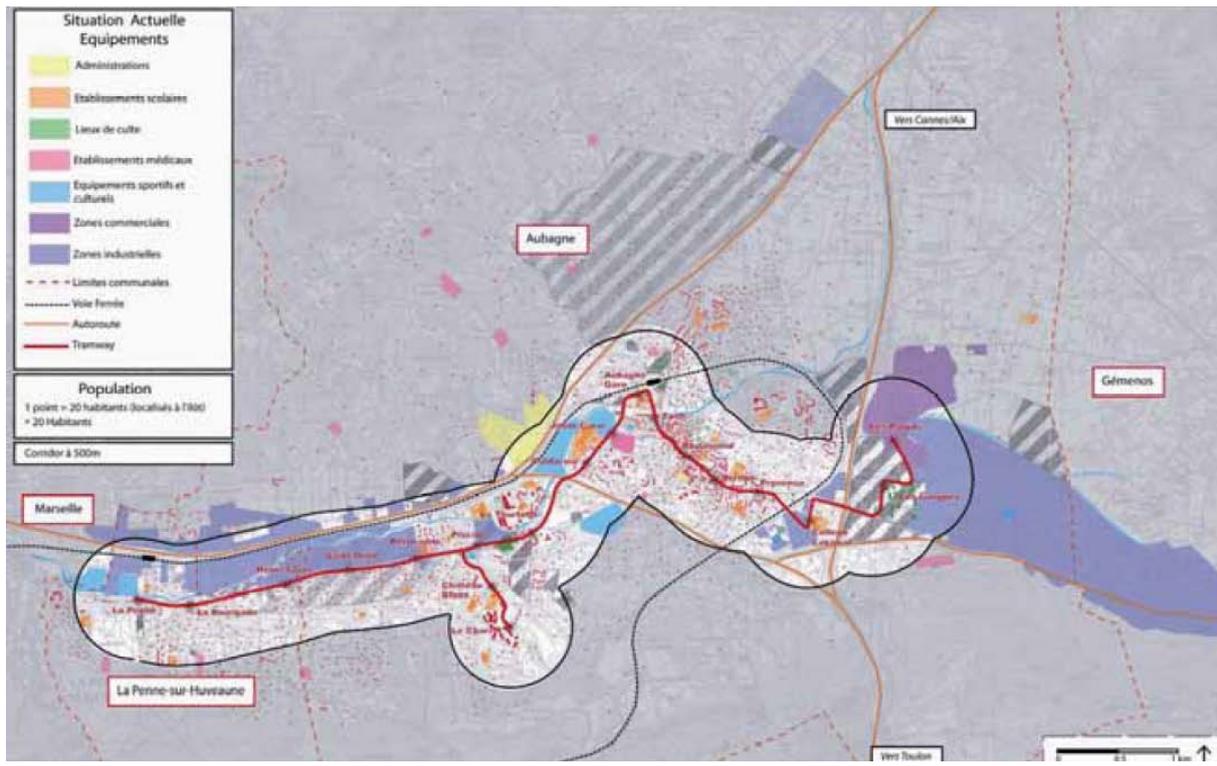
Ce TCSP reliera la gare d'Aubagne, par ailleurs renforcée par la troisième voie ferrée, au pôle d'échanges Aubagne-Est qui devrait être aménagé dans le cadre de l'opération urbaine des Gargues. Ainsi, le tramway desservira le futur quartier des Gargues et, plus globalement, le pôle d'emplois Aubagne-Gémenos (12 000 emplois).

Le futur quartier des Gargues devrait notamment comprendre environ 800 logements, des services publics, un parc public, un complexe cinématographique, des activités tertiaires... Il devrait aussi conforter le pôle commercial d'Aubagne - La Martelle-Pastre - par l'intégration de 80 000 mètres carrés de surfaces de plancher à vocation commerciale.

Cependant, à l'inverse de la zone commerciale de La Martelle-Pastre qui est composée de grandes "boîtes à chaussures" déconnectées de la ville et qui est dédiée à la voiture, les commerces des Gargues devraient s'inscrire dans un véritable morceau de ville desservi par le tramway et adapté aux déplacements doux.

Esquisse pour imaginer le futur pôle commercial des Gargues





Situation actuelle des équipements et corridor tramway (source : CA PAE - études préliminaires Égis, atelier Villes et Paysages, décembre 2010)

➔ les espaces de développement et de renouvellement urbain, programmés ou potentiels, sont hachurés en gris

Un levier d'action pour la requalification de la l'ex-RN8 et du quartier de Saint-Mître

Plus à l'ouest, entre le centre-ville d'Aubagne et La Penne-sur-Huveaune, le TCSP empruntera l'ex-RN8 et les emprises de l'ancienne ligne de tramway. Les abords de cet axe routier sont relativement délaissés et la façade urbaine est peu structurée. Le paysage urbain paraît alors peu qualitatif, voire monotone. De plus, le tissu urbain qui borde cet axe est relativement lâche : il se compose des espaces d'activités vieillissant du pôle Alpha au nord et d'espaces pavillonnaires au sud.

La mise en service d'un tramway constitue un levier décisif pour le renouvellement de ces tissus urbains, leur requalification et leur densification.

Une connexion avec le tramway marseillais ?

À terme, cette ligne pourrait même être prolongée jusqu'au futur pôle d'échanges de La Barasse afin d'être connectée au tramway marseillais et d'offrir une desserte TCSP dans toute la basse vallée de l'Huveaune, du centre-ville de Marseille au pôle économique d'Aubagne-Gémenos.

Axe nord-sud : la réutilisation de la voie de Valdonne, d'Aubagne à La Bouilladisse

La seconde ligne de TCSP prévue sur le territoire du SCoT reliera Aubagne à La Bouilladisse, desservant une partie de l'espace périurbain. Ce projet consiste à réutiliser la voie ferrée de Valdonne, qui avait été construite au XIX^e siècle pour acheminer vers Marseille le lignite extrait du bassin minier, pour y faire circuler des trams-trains. Plusieurs stations devraient être aménagées sur cette ligne. Autour de chacune d'elles pourrait être structuré le développement urbain du territoire afin de favoriser le report modal vers les transports collectifs.

Un axe structurant déjà le développement urbain

D'ores et déjà, des projets de développement urbain s'inscrivent dans la logique d'articulation urbanisme-transports liée à la perspective de réutilisation de la voie de Valdonne par un TCSP. C'est notamment le cas à La Bouilladisse où naît, à côté d'une station programmée de la voie de Valdonne, le projet du nouveau quartier de La Chapelle dans lequel devrait être implanté un lycée. D'autres opérations urbaines sont également en

projet à proximité immédiate de stations de la voie de Valdonne, comme à La Destrousse.

Des potentiels d'intensification et de requalification urbaine autour des haltes

D'autres secteurs desservis par le futur tram-train pourraient faire l'objet d'une intensification ou d'une requalification urbaine. C'est le cas notamment du secteur de Pont-de-Joux (sur les communes d'Auriol et de Roquevaire), qui mériterait d'être revalorisé, et de celui de Napollon, qui pourrait constituer, à terme, une polarité urbaine de proximité.

Un axe de rabattement pour favoriser l'usage des transports collectifs

La mise en service d'un TCSP sur la voie de Valdonne devrait favoriser le rabattement des bus qui desservent les communes périurbaines. Des parcs-relais devraient encourager la multi-modalité afin de limiter l'usage de la voiture et ses nuisances (pollution, bruit, accidents, congestion, temps de déplacements...).

Un bouclage du maillage ferré ?

Initialement, la voie de Valdonne connectait la ligne Marseille-Toulon, en gare d'Aubagne, à la ligne Gardanne-Carnoules, en gare de La Barque (Fuveau), via notamment la zone de Valdonne (Peypin).

Bien que l'emprise ferroviaire ne soit préservée, dans son intégrité, qu'entre Aubagne et Peypin-Valdonne, la reconstitution d'un bouclage ferré pourrait être envisagée sur le long terme.

La voie de Valdonne

