

Bilan de l'expérimentation
menée par

DRACENIE PROVENCE VERDON
AGGLOMERATION

**Territoires pilotes
de sobriété foncière**

**Anticiper,
repérer,
expérimenter**



SOMMAIRE

❖ Contexte national

- ✓ Stratégie nationale et grands enjeux du ZAN 3
- ✓ Territoires pilotes de sobriété foncière TPSF 4
- ✓ Les 4 leviers d'action proposés par la démarche TPSF 5

❖ Contexte local : candidature de DPVa

- ✓ Contexte et objectifs de l'expérimentation 6
- ✓ Les 5 communes cibles et leur problématique 7
- ✓ Les intentions affichées 8

❖ Acteurs et gouvernance

- ✓ Pilotage et équipe de coordination 9
- ✓ Une équipe inédite au service de l'expérimentation 10

❖ Démarche

- ✓ Méthodologie 11
- ✓ Identification selon les 4 leviers d'action TPSF 14
- ✓ Les sites d'expérimentation ciblés 27
- ✓ Projets démonstrateurs : Trans-en-Provence 28
- ✓ Projets démonstrateurs : Draguignan – Ilot Commanderie 38
- ✓ Projets démonstrateurs : Draguignan – La Garrigue 48
- ✓ Projets démonstrateurs : Flayosc 57
- ✓ Projets démonstrateurs : Salernes 67

CONTEXTE NATIONAL

Stratégie nationale et grands enjeux du ZAN

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 prévoit un article de programmation destiné à atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (objectif ZAN).

Cet article prévoit que le rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la loi Climat et résilience "doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date.

Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi". Pour ce faire, la loi prévoit en particulier des dispositions permettant d'intégrer des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols notamment dans le SRADDET, les SCoT et les PLU et PLUi.

Les grands enjeux du ZAN



Un engagement : **Atteindre le "zéro artificialisation nette" en 2050 et réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en 10 ans** (article 191 de la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Trois axes :

- 1- **Observer / Communiquer** : penser et promouvoir un nouveau modèle d'aménagement
- 2- **Planifier / Encadrer** : Mettre en cohérence les leviers normatifs pour maîtriser l'étalement urbain et préserver les ENAF
- 3- **Accompagner / Valoriser** les démarches territoriales en faveur de la sobriété foncière.

Insertion de la **définition de l'artificialisation** dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme (L 101-2)

Déterminants de l'atteinte du ZAN rappelés dans les principes généraux du Code de l'urbanisme (L 101-2-1)

- « L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :
- « 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
 - « 2° Le renouvellement urbain ;
 - « 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
 - « 4° La qualité urbaine ;
 - « 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
 - « 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - « 7° La renaturation des sols artificialisés. » (article 192)

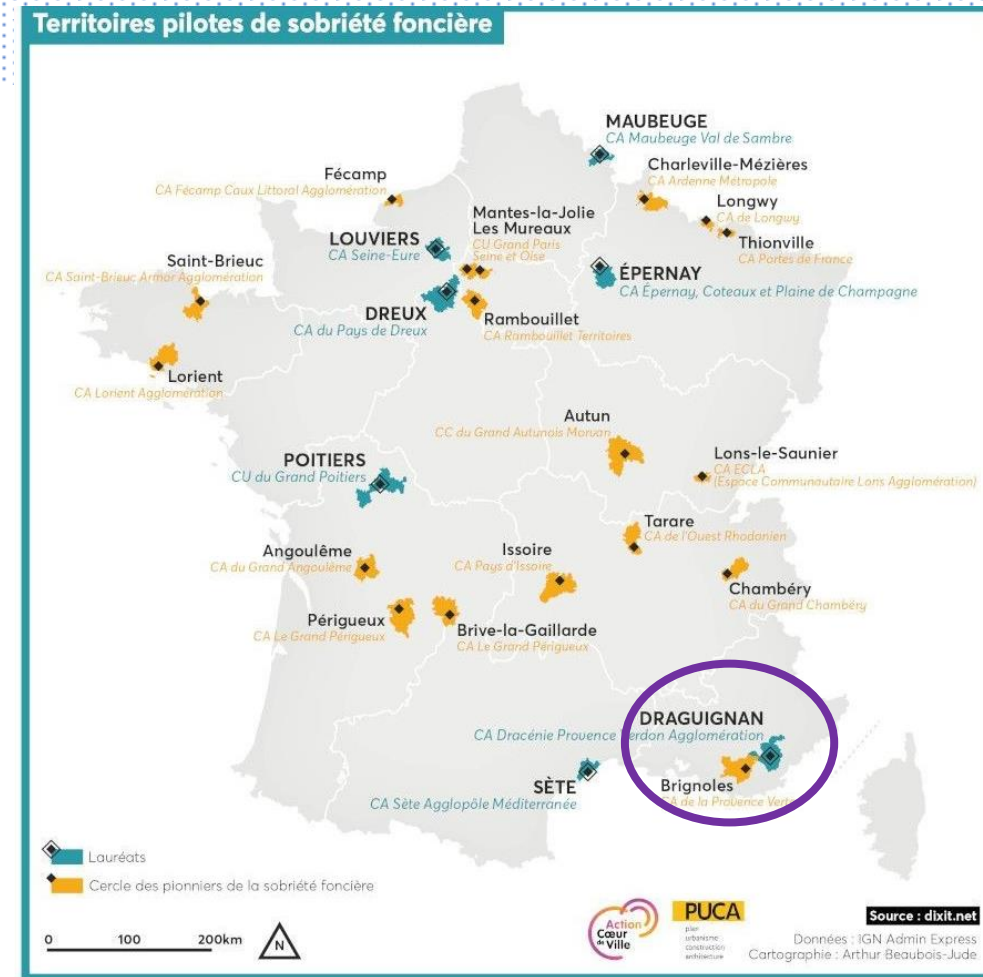
CONTEXTE NATIONAL

Territoires pilotes de sobriété foncière TPSF

La mission s'est inscrite dans le cadre de la démarche "Territoires Pilotes de Sobriété Foncière" (TPSF) initiée par le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations aux Collectivités Territoriales et le Ministère de la Transition Écologique, en s'appuyant sur l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) / Action Cœur de Ville (ACV), la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)

Dans le prolongement de la dynamique lancée par le programme national Action Cœur de Ville (notamment avec « Réinventons nos cœurs de ville ») et le dispositif Petite Ville de Demain (PVD), cette démarche vise à définir des méthodes et des outils de sobriété foncière pour les territoires volontaires. Il s'agit de :

- questionner l'usage des sols comme bien commun et ressource limitée, leur consommation pour l'urbanisation, leur valeur financière, agricole, paysagère,
- tester in situ, avec les acteurs locaux et en mobilisant les opérateurs adéquats, des stratégies "zéro artificialisation nette" adaptées à ces territoires,
- démontrer la possibilité ou les limites de l'intensification des usages et des fonctions urbaines, mais également du recyclage foncier et immobilier, afin de construire une ville plus attractive à l'aune des enjeux climatiques et environnementaux, économiques, sociaux et sanitaires.



- 7 territoires Lauréats du dispositif
- 25 territoires intégrés dans le cercle des pionniers de la sobriété foncière.

CONTEXTE NATIONAL

Les 4 leviers d'action proposés par la démarche TPSF

La démarche des Territoires pilotes de sobriété foncière propose 4 leviers d'action, en les adaptant aux enjeux du terrain, et en faisant participer les habitants et usagers à leur mise en œuvre concrète :

RENATURER

Pour redonner l'envie de vivre en ville, renforcer l'attractivité des centres anciens et y faire émerger de nouveaux projets et programmes, la place du végétal est indispensable.

Avec le réchauffement des îlots urbains, l'implantation d'espaces généreux de nature en ville, appropriables par les usagers et favorisant la marche et l'activité, est un levier puissant d'amélioration des conditions d'habitat, de revalorisation immobilière et de renaissance de quartiers commerçants.



La Place de la Brèche à Niort (Deux-Sèvres)

© Ville de Niort

INTENSIFIER

Permettre à un équipement de recevoir différentes fonctions durant la journée, la semaine, ou l'année, hybrider les programmes, accueillir des publics diversifiés et des activités portées par différentes structures, permet de favoriser le lien social et de diminuer les déplacements motorisés des habitants.

C'est également une source d'économie pour la collectivité en charge du fonctionnement.



La Médiathèque Estaminet de Grenay (Pas-de-Calais)

© Sergio Grazia

TRANSFORMER

Tout programme nouveau doit pouvoir s'imaginer dans la transformation de bâtiments existants sans affectation, sous occupés, ou obsolètes.

Les opérations peuvent s'avérer complexes et coûteuses - c'est sur ces points qu'il nous faut progresser ensemble - mais le résultat est toujours très satisfaisant car il révèle l'histoire, le patrimoine et l'identité des villes où se réalisent ces projets, qui font la fierté des habitants et usagers.



La Filature à Ronchamp (Haute-Saône)

© Atelier Cité Architecture/Michel Denancé



La Manufacture à Dieppe (Seine-Maritime)

© Ville de Dieppe

DENSIFIER

Les centre-villes et leurs périphéries urbaines (zones d'activités, commerciales, lotissements ou grands ensembles peu denses, délaissés d'infrastructures ou friches industrielles) recèlent de nombreuses opportunités pour accueillir de nouvelles fonctions urbaines, davantage d'espace public et de mixité, au bénéfice des habitants et des entreprises.

Les révéler permet de redonner vie à des quartiers vieillissants, parfois déqualifiés et de les ouvrir à de nouveaux usages.



Le Guérandais à Saint-Nazaire (Loire-Atlantique)

© Francois Dontart

CONTEXTE LOCAL : Candidature DPVa

Contexte et objectifs de l'expérimentation

- **Démarche TPSF** qui s'est présentée comme une **opportunité** pour DPVa de retravailler sur son SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) dont le caractère exécutoire a été levé par le préfet en 2020 au motif de fond d'une **absence d'un projet de territoire cohérent conduisant à une consommation excessive d'espace**,
- Démarche qui a associé des conditions favorables à DPVa permettant de répondre aux objectifs de l'Etat sur le programme de sobriété foncière tout en agissant pour le compte de DPVa dans l'accompagnement de la reprise du SCoT :
 - un appui technique d'une AMO nationale (*Agence dixit.net*),
 - un appui financier pour obtenir une AMO locale : engagement de l'Etat pour un financement à hauteur de 50%,
 - le calendrier de la démarche, de la fin 2020 à début 2023, coïncidant avec l'objectif des travaux de reprise du SCoT.
- Les communes cibles ont été celles dont les Plan Local d'Urbanisme faisaient apparaître de nombreuses zones d'extension urbaine : Salernes, Trans-en-Provence, Flayosc et La Motte et enfin Draguignan,
- La Dracénie ayant été profondément marquée par les inondations de juin 2010 et épisodes méditerranéens des dernières années, la problématique de la résilience climatique et du risque d'inondation et caniculaire a été soulevée comme sujet à aborder au travers de la sobriété foncière, notamment pour la commune de Trans-en-Provence.

CONTEXTE LOCAL : Candidature DPVa

Les 5 communes cibles et leur problématique

Les 5 communes cibles ont manifesté leur intérêt pour participer à l'expérimentation TPSF en faisant chacune part des problématiques auxquelles elles étaient confrontées :

- Draguignan : intensifier la ville là où elle offre le plus de services aux habitants (quartiers de la commanderie, entre couvent des minimes et chapelle de l'observance), offrir de nouveaux logements confortables en cœur de ville,
- Trans-en-Provence : faire face à la fragilité de localisation de la zone commerciale autour de la départementale et en zone inondable + rattraper les besoins en matière d'habitat,
- Salernes : souhait d'un accompagnement et d'expertise sur les questions de zones potentiellement artificialisables dans le contexte de la révision du PLU,
- Flayosc : un PLU qui pourrait être plus vertueux et qui souhaite mener une réflexion sur 2 sites à requalifier,
- La Motte : appui d'expertise permettant d'envisager différemment les aménagements et la valorisation d'un potentiel agricole, en particulier viticole, et développement d'une activité touristique.

CONTEXTE LOCAL : Candidature DPVa

Les intentions affichées

Revitaliser les centralités en proposant des logements attractifs en cœur de ville ou de village pour les familles

Reconfigurer les zones d'activités situées en zone inondable

Réorganiser les zones commerciales pour en permettre l'accès par différents modes

Développer une agriculture urbaine qui favorise les circuits courts dans une perspective d'autonomie alimentaire



* La commune de Vidauban a été incluse dans les analyses dans le cadre du travail du rendu exécutoire du SCoT Dracénie Provence Verdon Agglomération et bénéficié d'un effet de mutualisation

- Commune partenaire TPSF
- Commune du programme PVD
- Commune partenaire TPSF et programme PVD
- Autre commune d'analyse *

ACTEURS ET GOUVERNANCE

Pilotage et équipe de coordination

Pilotage de la mission

La Maîtrise d'ouvrage de la mission a été assurée par Dracénie Provence Verdon agglomération, qui a bénéficié d'un soutien technique et financier dans le cadre de l'expérimentation nationale.

Equipe de coordination nationale

Une équipe de coordination réunissant le Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA), la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN), Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages-Sous-direction de l'Aménagement Durable (DHUP), l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires - direction nationale Action Cœur de Ville (ANCT) et l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage nationale (agence dixit.net) a assuré le suivi de la démarche et l'accompagnement des territoires.

Comité opérationnel : instance de pilotage

Le Comité opérationnel local s'est régulièrement réuni, à toutes les étapes clefs de la démarche.

Volontairement resserré, il a associé élus, techniciens et partenaires de la collectivité pour constituer une instance de partage, de débat et d'arbitrage pour mieux définir les orientations.

ACTEURS ET GOUVERNANCE

Une équipe inédite au service de l'expérimentation

Phase 1



Phase 2

ÉQUIPE PROJET



Directrice de mission
Marion Michel
Experte programmation, montages
et valorisation de sites

Chef de projet
Sarah Brenac
Programmation urbaine

Architecte-urbaniste
Susanne Otto et Anouk Saillet
Agence tdsso



Le comité opérationnel TPSF



PUCA
plan
urbanisme
construction
architecture



Une mission qui s'est déroulée en 2 temps :

Une première phase de fin 2020 à mi 2022 ponctuée par 3 comités opérationnels :

- Présentation de la démarche et de la méthodologie,
- «révélation du foncier invisible» : phase d'identification des fonciers mobilisables dans l'enveloppe urbaine de secteurs jugés prioritaires de l'EPCI et définition des secteurs prioritaires,
- Analyse des secteurs prioritaires et à détermination des sites de projets démonstrateurs.

Une deuxième phase jusqu'à fin 2023 ponctuée par un comité opérationnel local de synthèse :

- Phase d'expérimentation par des projets démonstrateurs sur les sites repérés en phase 1 au travers d'études pré-opérationnelles visant à tester des pistes de mobilisation de ce foncier.

En parallèle de la mission :

- Une capitalisation de la démarche de manière continue : dialogue entre les territoires, suivi national et montée en généralité.
- Le fil conducteur du travail sur le SCOT, avec des réflexions menées à l'échelle des 9 communes les plus consommatrices de foncier pour révéler le foncier invisible qui ont permis d'argumenter et arbitrer les décisions / des réunions TPSF et SCOT regroupées

Phase 1 Révéler le foncier invisible

Confirmer les secteurs prioritaires proposés

- Réunion de lancement
- Visite de terrain
- Analyse des secteurs prioritaires : appropriation des documents stratégiques du territoire et des études de l'audat.var (analyse par levier de sobriété foncière, localisation et caractérisation des secteurs de concentration de foncier mobilisable)

Analyser les secteurs prioritaires et évaluer les opportunités d'intervention

- Evaluation des opportunités d'intervention pour chaque site
- Appui au choix des sites démonstrateurs
- Préparation et participation à 1 Comité opérationnel



Phase 2 Expérimenter par des projets démonstrateurs

Explorer le champ des possibles

- Élaboration de scénarios exploratoires pour les 5 sites retenus :
 - Visite de site
 - Étude de programmation urbaine, architecturale et paysagère
 - Étude de marché et entretiens
 - Faisabilité spatiale
 - Approfondissement des principales contraintes techniques
 - Élaboration des pistes de montages opérationnels et fonciers
- 5 réunions de présentation des scénarios en comité opérationnel resserré (spécifique à chaque site)

Etudes pré opérationnelles

- Élaboration d'un scénario définitif pour chaque site pilote :
 - Consolidation de la programmation
 - Conception urbaine et architecturale
 - Définition d'un montage opérationnel
 - Bilan financier
- 5 réunions de présentation du scénario définitif en comité opérationnel resserré (spécifique à chaque site)
- Préparation et animation d'un comité opérationnel local de synthèse



Interco et communes

Secteurs d'étude

Sites
expérimentaux

Les premiers secteurs d'étude ont été repérés au regard :

- des capacités à mettre en œuvre des leviers de la sobriété foncière,
- de leur capacité à devenir des secteurs de projets, urbains et de réflexion dans le cadre des PLU sur des périmètres élargis,



La sélection des sites a été opérée au regard :

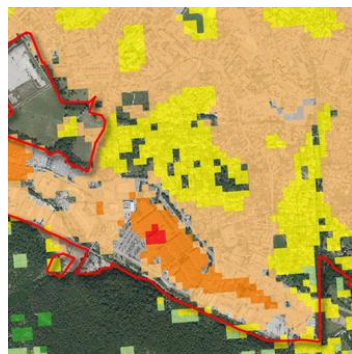
- de leur capacité à être intégrés dans une réflexion PLU à court et moyen terme,
- de l'apport méthodologique dans le cadre de l'expérimentation,
- d'une opérationnalité à court ou moyen terme.

DEMARCHE

Le levier d'action « RENATURER » : Une approche par les besoins

La démarche autour du levier « renaturation » a consisté non pas à définir des espaces à renaturer en compensation d'espaces urbanisés mais à identifier des secteurs nécessitant une renaturation au sein même du tissu urbain, dans le cadre de la lutte contre la surchauffe urbaine, autour des notions d'îlot de chaleur, îlot de fraîcheur. Ils ont été identifiés selon 3 critères :

- **L'analyse du couvert végétal** afin d'identifier des secteurs urbains sans couvert végétal,
- **L'analyse de la température au sol** pour identifier les endroits de surchauffe * constatés au niveau du sol, avec comme principe d'aller renaturer ces endroits
- **L'analyse de la proximité aux parcs et espaces verts publics** selon un besoin « social » avec comme principe d'aller renaturer des secteurs en défaut d'espaces verts publics à proximité



** Dans le cadre de la démarche TPSF l'analyse a été basée sur une seule année et date mais il est possible depuis d'avoir des données avec moyennes sur plusieurs années.*

Mise en parallèle de la surchauffe urbaine avec les espaces verts sachant que plus il y a d'espaces végétalisés et moins il y a de surchauffe.

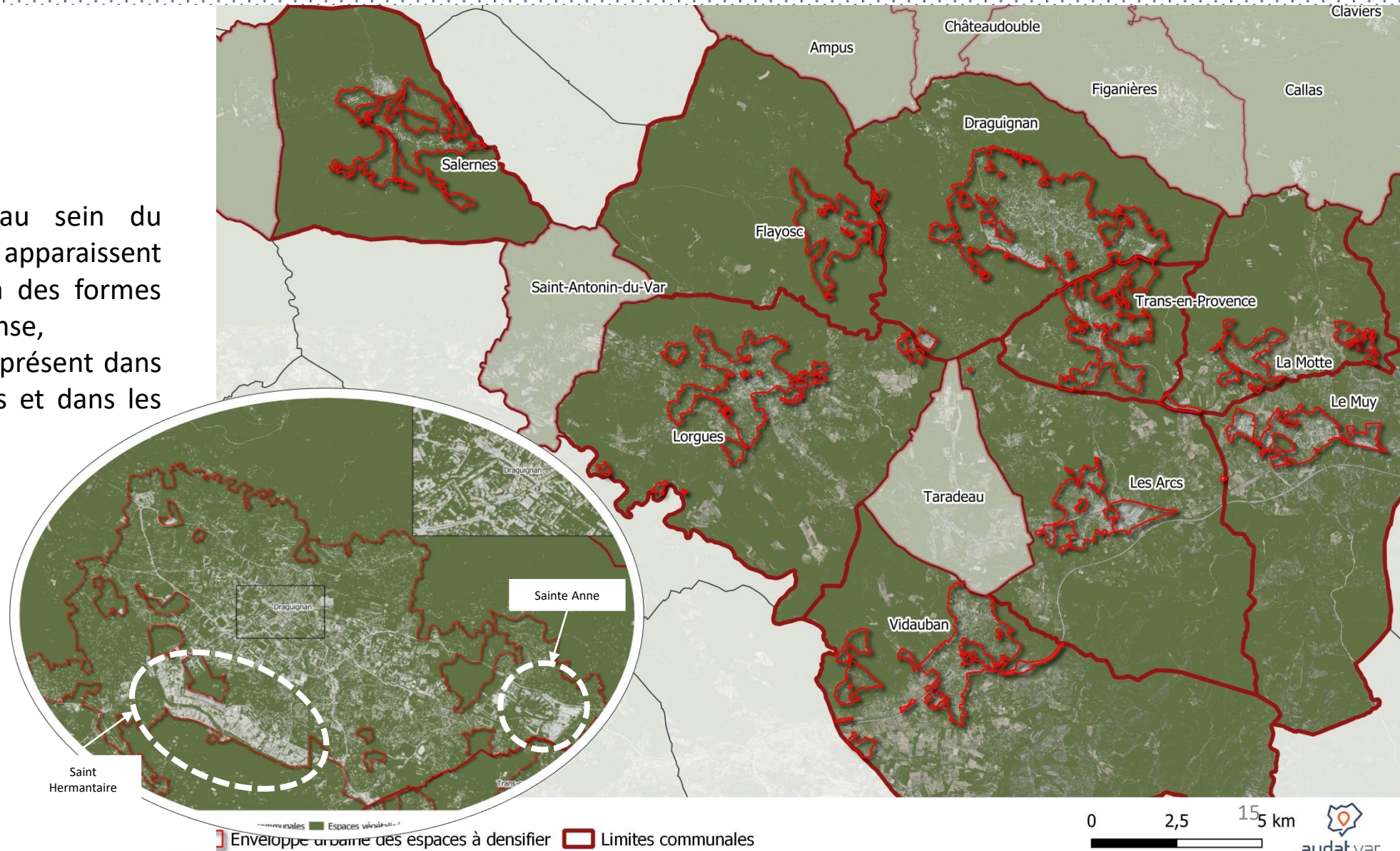
DEMARCHE

Le levier d'action « RENATURER » : la carence en couvert végétal des enveloppes urbaines

Constat :

- Des enveloppes urbaines au sein du territoire du SCOT qui apparaissent fortement végétalisées liées à des formes urbaines relativement peu dense,
- Un végétal nettement moins présent dans les cœurs de ville historiques et dans les espaces d'activités.

L'exemple de Draguignan



DEMARCHE

Le levier d'action « RENATURER » : Les secteurs de surchauffe urbaine

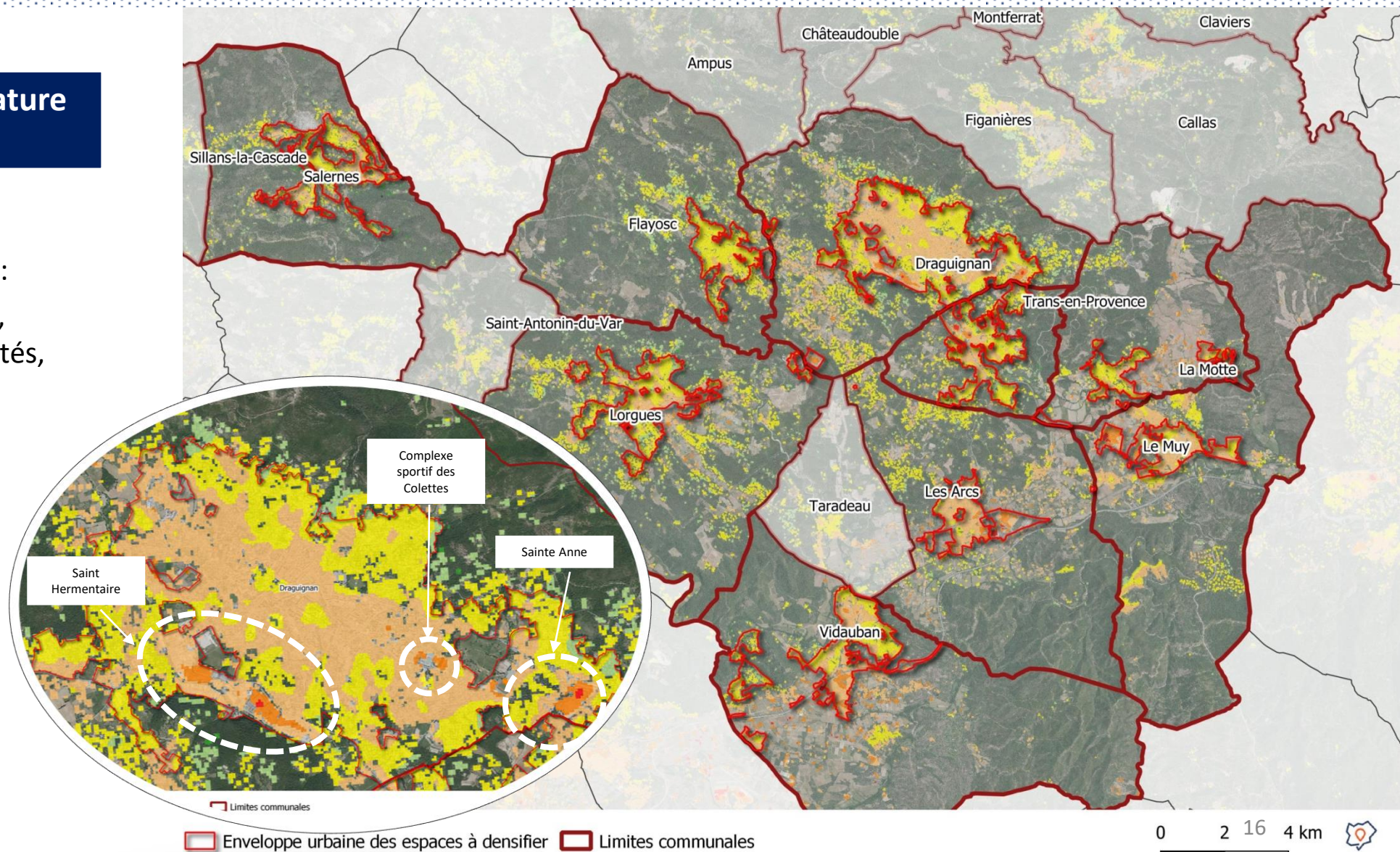
Analyse de la température au sol

Secteurs de surchauffe identifiés :

- Les nappes de stationnement,
- Les toitures des zones d'activités,
- Les équipements sportifs.

L'exemple de Draguignan




Ecart des températures de surface par rapport à la moyenne (°C)



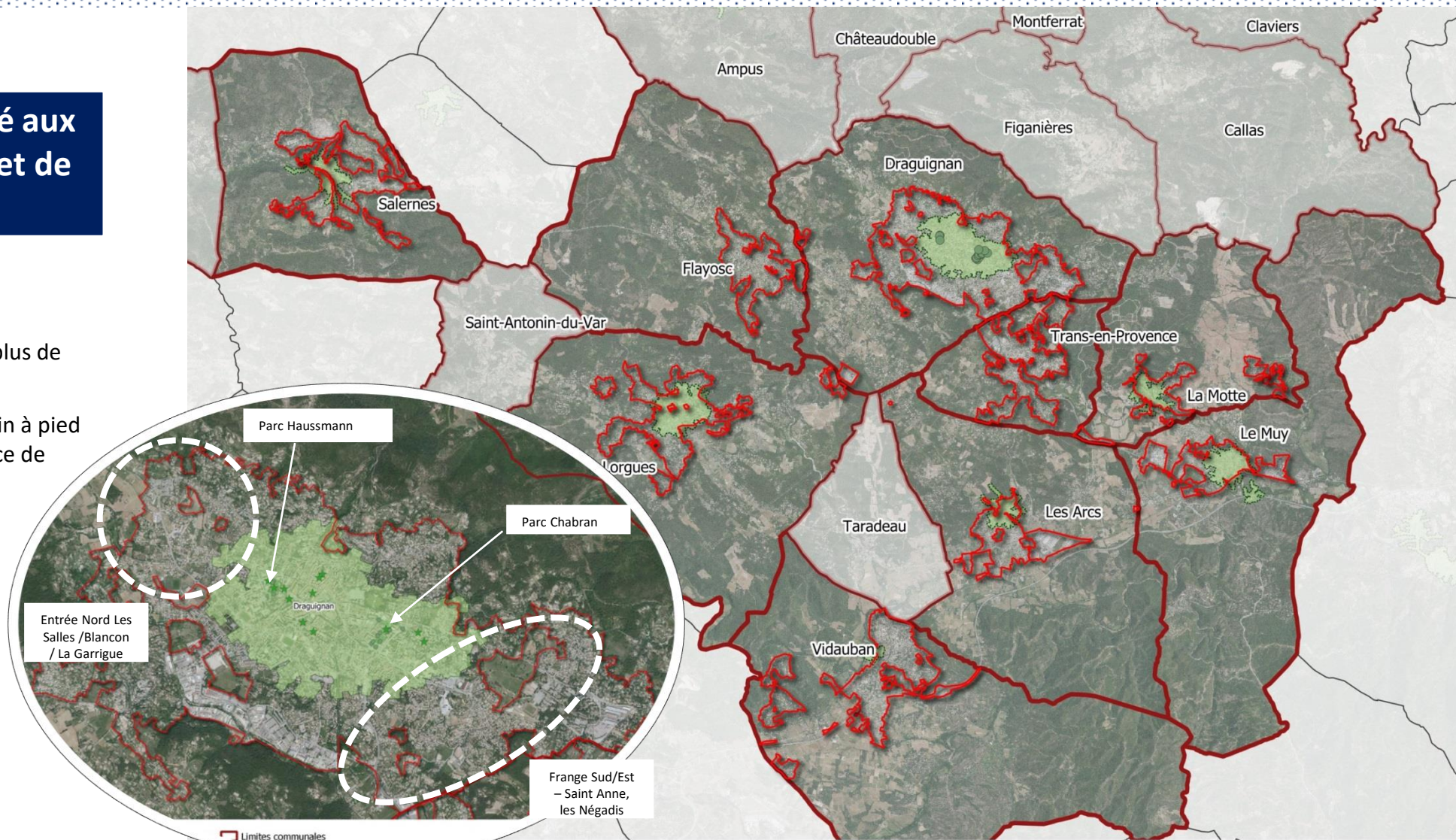
DEMARCHE

Le levier d'action « RENATURER » : L'accessibilité des habitants aux espaces verts publics



Analyse de la proximité aux espaces verts urbains et de loisirs

-  Parc de plus de 1 ha
-  Points d'accès parc de plus de 1ha
-  Aire d'influence à 10 min à pied d'un parc ou d'un espace de loisirs

L'exemple de Draguignan



0 2 17 4 km

 Enveloppe urbaine des espaces à densifier  Limites communales

Le levier d'action « DENSIFIER »

La démarche autour du levier « densifier » a consisté à approcher, à l'aide des fichiers fonciers, l'ensemble des secteurs qui étaient libres d'occupation au sein des enveloppes urbaines identifiées dans le cadre du SCoT :

- parcelles vides avec un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) inférieur à 6%,
- foncier du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Pour l'expérimentation, vu que l'on se trouvait dans des enveloppes urbaines extrêmement développées, le souhait a été de cibler plutôt des hectares prioritaires à proximité des centres.

Exemple : sur les 322 ha de gisements fonciers observés sur Draguignan, sans regarder les contraintes réglementaires ou physiques des sites, on arrivait à 32ha dans un périmètre de 500 m du centre et 105 hectares dans un périmètre de 1000m.

Cela n'a pas été traduit en termes de potentiel de logements mais comme des capacités à agir ; cela pouvant être questionné comme potentiel de renaturation ou de création d'espaces verts publics par exemple.

La question de la densification a été abordée sous 2 prismes :

- Le prisme des parcelles vides ou sous occupées au sein de l'enveloppe urbaine,
- Le prisme de potentiel de renouvellement urbain avec des ilots qui apparaissait « mal structurés, mal remplis » ou en sous densité par rapport à la périphérie immédiate.



DEMARCHE

Le levier d'action « DENSIFIER »

Le levier d'action «DENSIFIER »

Les enjeux de la densification

- Acceptabilité d'une densification urbaine
- Amélioration du fonctionnement et de la qualité urbaine des espaces



Passer d'une logique de remplissage à une logique de recomposition urbaine dans les périmètres de centralités et de leurs périphéries immédiates (500m)

Avant



Avant



Après



Après

DEMARCHE

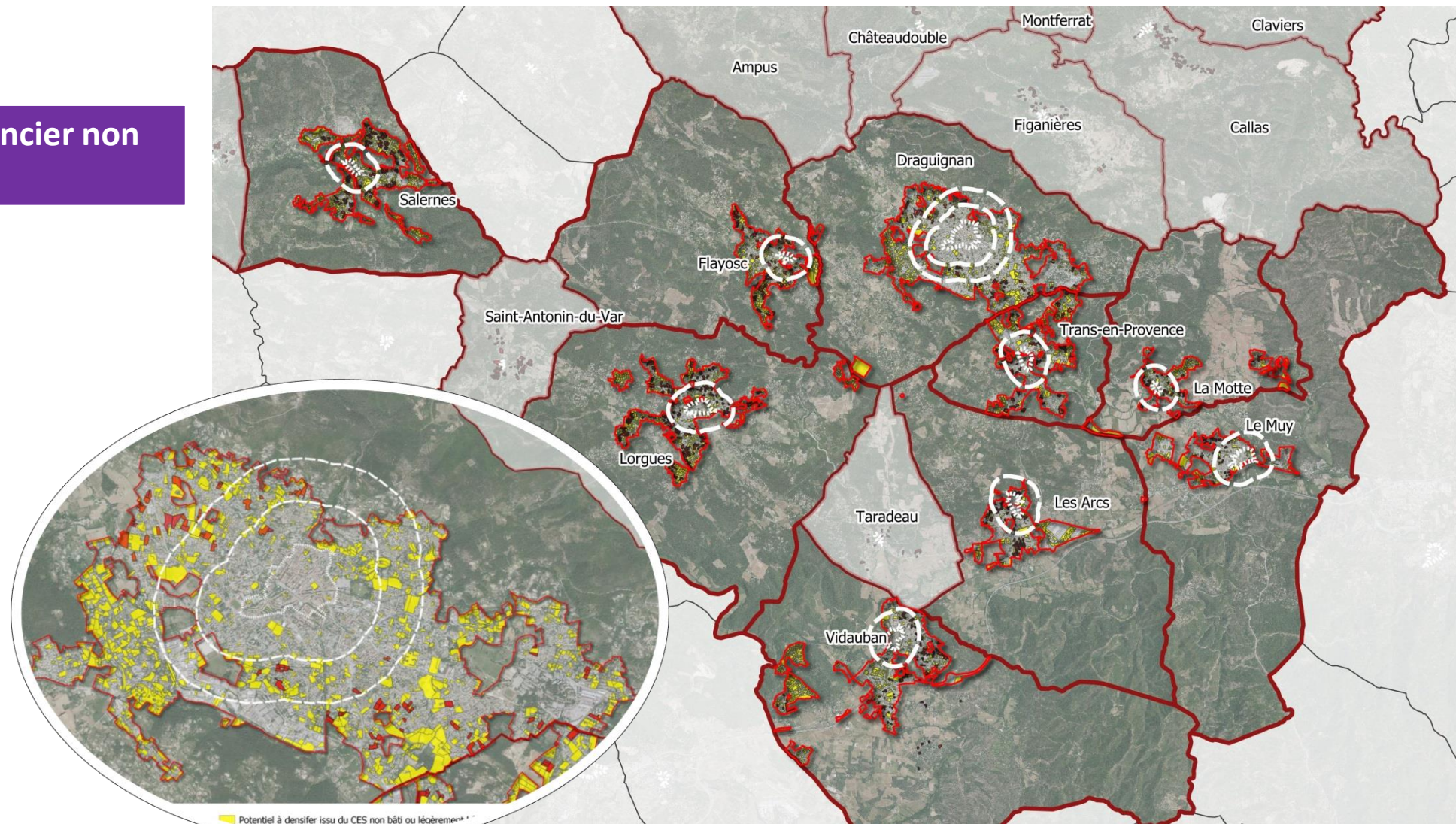
Le levier d'action « DENSIFIER »

Identification du foncier non occupé

Gisement foncier :
1774 ha

Aire d'influence
centre-ville
500 m : 348 ha

L'exemple de Draguignan



0 2 20 4 km



audat.var

DEMARCHE

Le levier d'action «INTENSIFIER »

La démarche autour du levier « intensification » à démarrer par un souhait de mettre en place un retour d'expérience sur le temps d'utilisation des bâtiments publics.

Les collectivités ont été questionnées pour savoir si elles avaient des équipements publics qu'elles souhaitaient mieux optimiser mais il n'y a pas eu de retours.



Le levier d'action « INTENSIFIER » n'a pas permis de travailler sur l'existant en phase de repérage du foncier invisible, cependant il a été valorisé dans la 2^e phase de l'expérimentation au niveau des projets, pour les sites de Salernes et Flayosc.

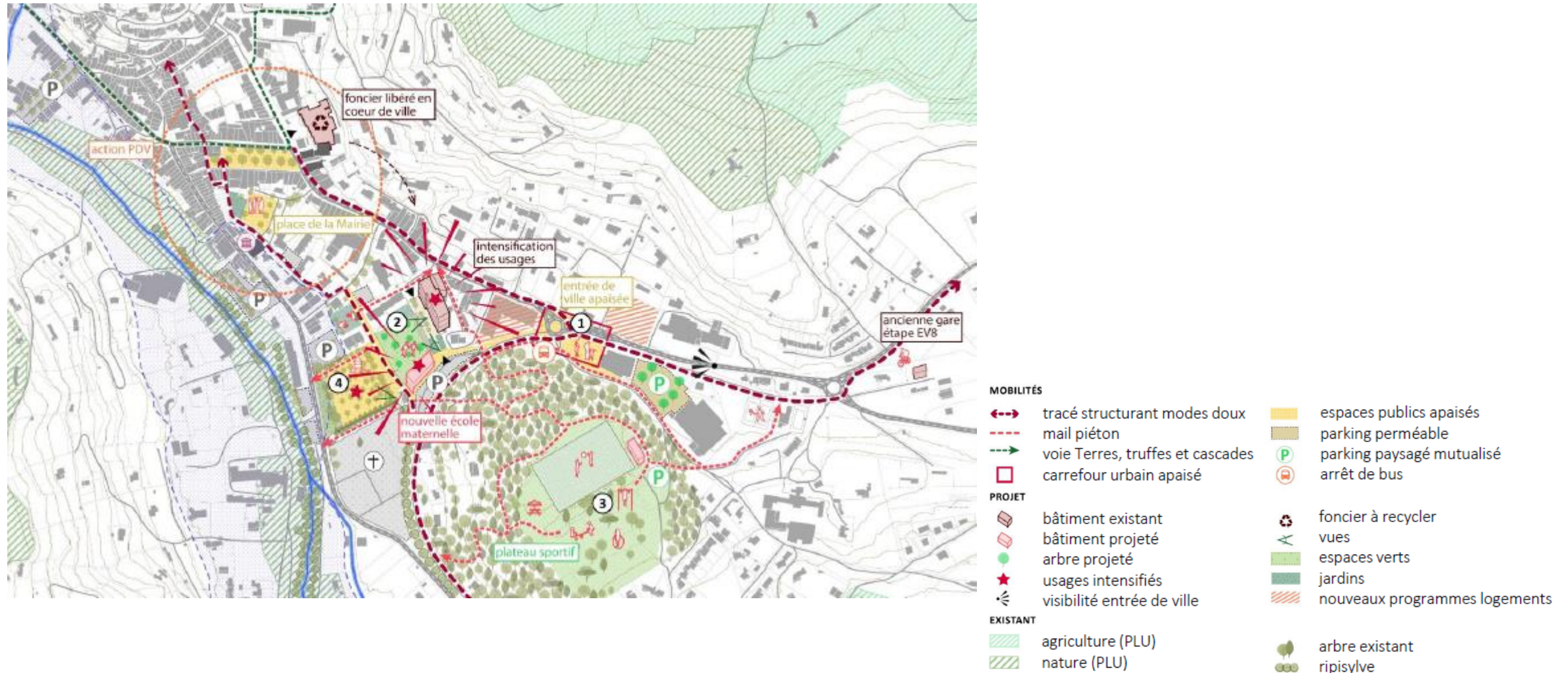
Nota : A Salernes le croisement des réflexions issues des études de la phase 1 de TPSF (recherche de foncier invisible) et l'écriture d'un projet urbain dans le cadre de PVD ont permis d'expérimenter de l'intensification en 2^e phase de la démarche TPSF.



DEMARCHE

Le levier d'action «INTENSIFIER»

Analyse des secteurs potentiels d'intensification des usages autour du centre-ville de Salernes



DEMARCHE

Le levier d'action «TRANSFORMER »

La démarche autour du levier « transformation » a consisté à faire le repérage de locaux vacants, essentiellement logements avec une vacance de long terme,
Le retour d'expérience a montré que certains centres-anciens présentaient des potentiels importants, notamment Draguignan.



Tout comme le levier d'action « INTENSIFIER », le levier d'action « TRANSFORMER » n'a pas permis d'identifier du foncier invisible. Cependant, il a permis de conforter le choix du quartier de la Commanderie (site identifié en phase candidature) pour expérimentation en 2^e phase au niveau des projets démonstrateurs.



DEMARCHE

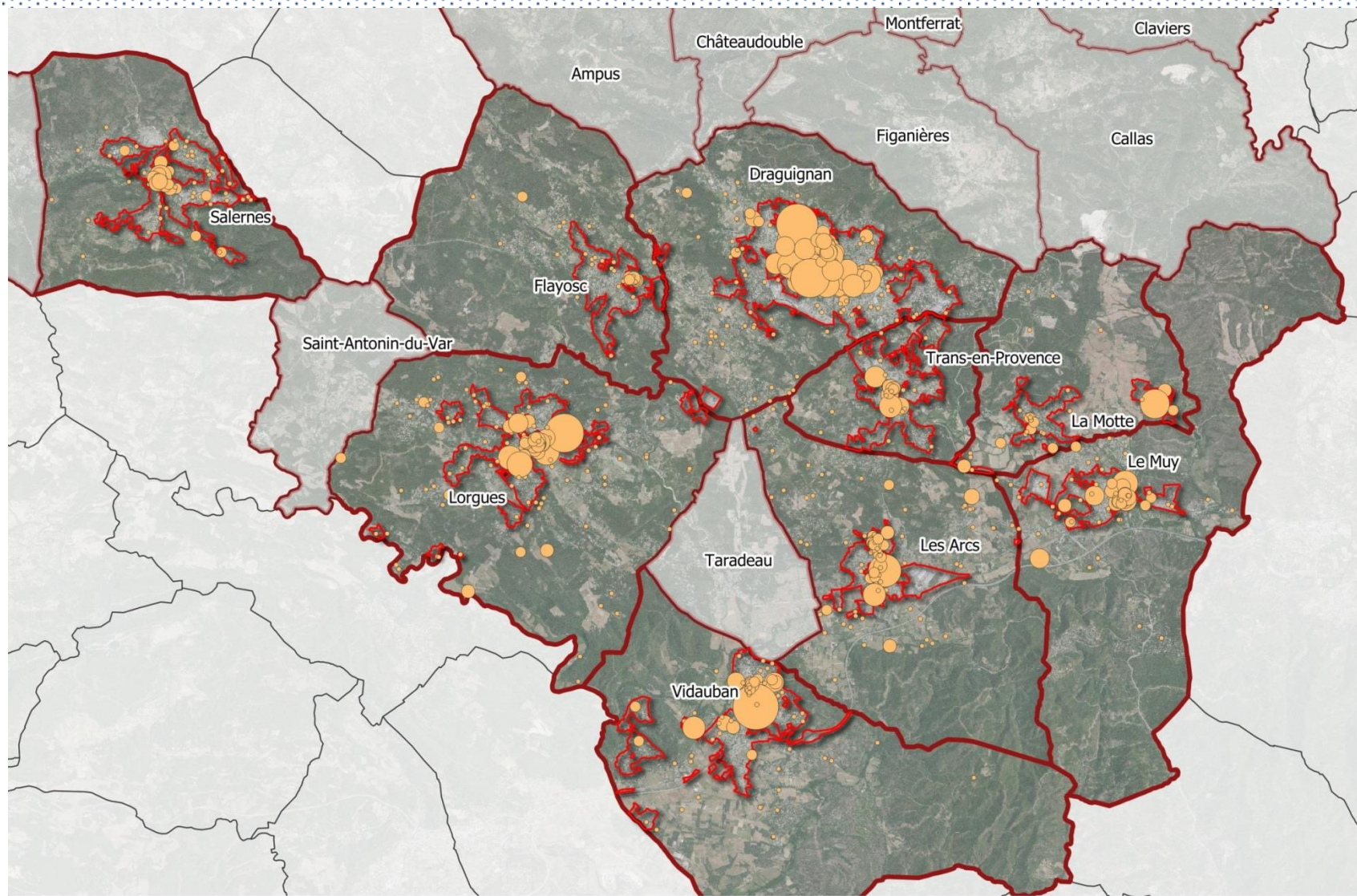
Le levier d'action



«TRANSFORMER»

Une approche par la vacance résidentielle

Les logements vacants depuis 2 ans

2 414 logements identifiés



 Enveloppe urbaine des espaces à densifier  Limites communales

0 2 4 km



audat.var

DEMARCHE

Le levier d'action

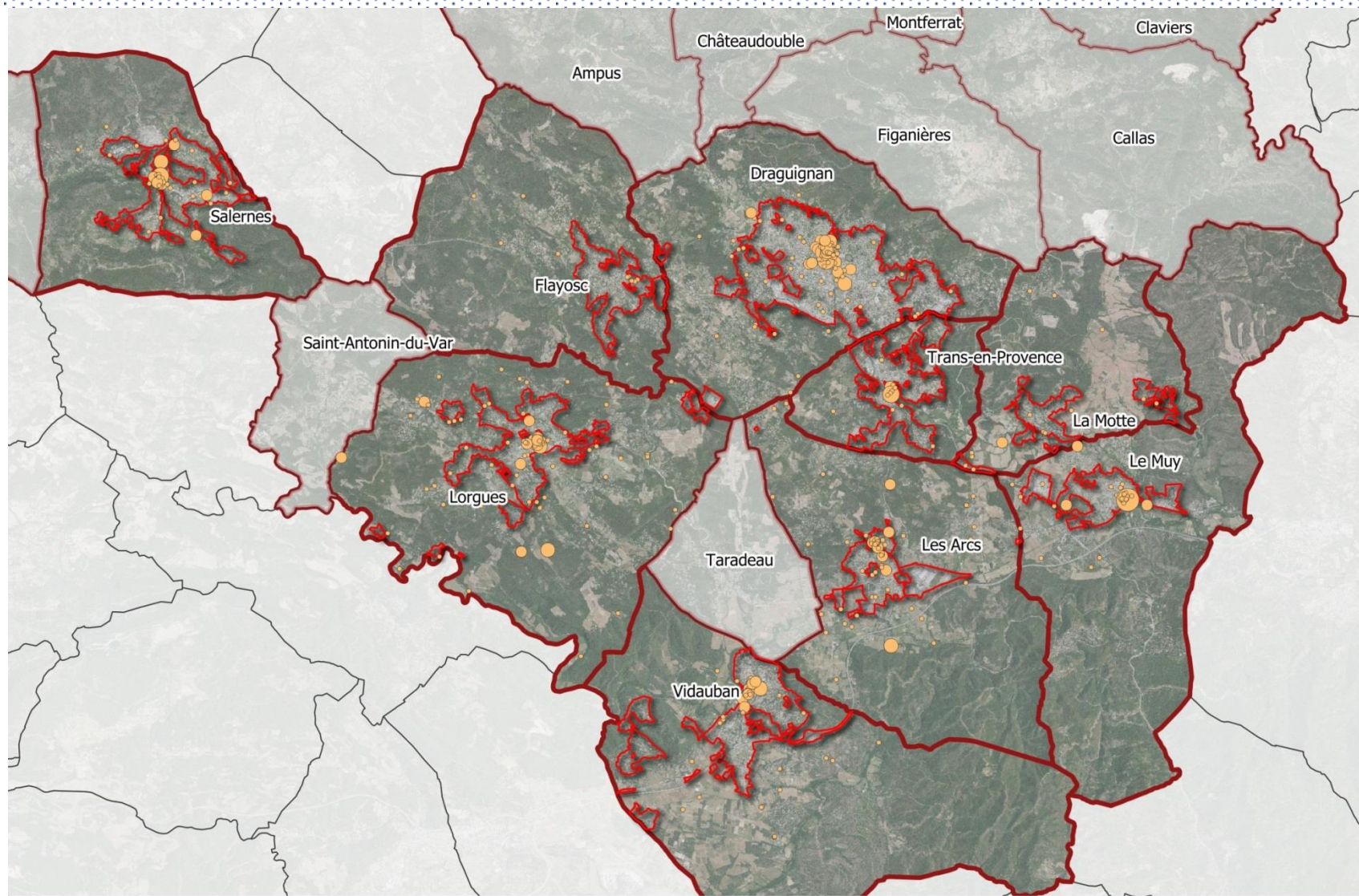
«TRANSFORMER»

Une approche par la vacance résidentielle

Les logements vacants depuis 5 ans

Des centres-villes qui concentrent l'essentiel de la vacance de long terme.

892 logements identifiés



Enveloppe urbaine des espaces à densifier Limites communales

PROJETS DEMONSTRATEURS

Les sites d'expérimentation ciblés

Une première phase d'identification de foncier invisible qui n'a pas été valorisée pour identifier des sites d'expérimentation puisque ceux-ci avaient déjà été déterminés lors de la candidature :

- Salernes : site révélé par PVD,
- Flayosc : souhait de la maire de réfléchir sur la délocalisation de son école,
- Draguignan : sites pressentis par la commune,
- Trans-en-Provence : site de la zone d'activités
- La Motte : sans suite car pas de projets d'envergure suffisant.

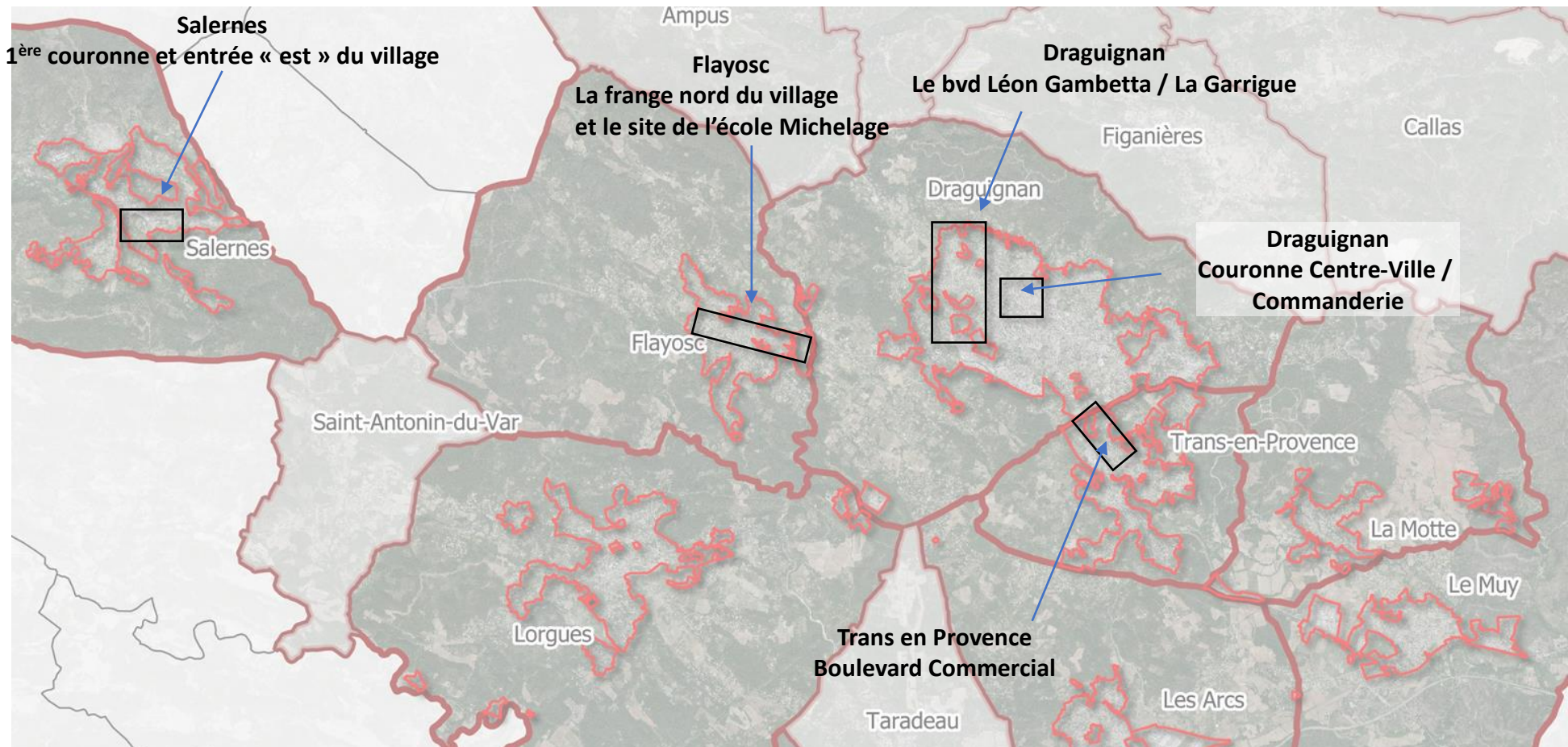


PROJETS DEMONSTRATEURS

Les sites d'expérimentation ciblés

A l'issue de la phase d'identification selon les 4 leviers d'action, 5 sites ont été ciblés pour la poursuite de l'expérimentation :

- **Salernes** : 1^{ère} couronne et entrée est du village,
- **Flayosc** : frange nord du village et site Michelage,
- **Draguignan** : bvd Léon Gambetta / La Garrigue (entrée nord) et couronne centre-ville/ Commanderie,
- **Trans-en-Provence** : boulevard commercial nord.



DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : TRANS-EN-PROVENCE



REINVENTER
UNE ENTRÉE DE
VILLE
COMMERCIALE
DANS LE CADRE
DE LA SOBRIÉTÉ
FONCIÈRE

RETOUR D'EXPÉRIENCE



L'enjeu de la démonstration sur ce site a été double. Il s'agissait d'une part de réfléchir d'une manière globale, et reproductible, sur le devenir et la résilience de zones commerciales et d'activités inscrites pour la plupart en zones inondables dans nos régions, et d'autre part de réfléchir sur la mixité et l'intensification des fonctions, en entrée de ville et proche du centre-ville, sur du foncier non construit et à valoriser, face à la pression immobilière et au besoin de développement de la commune et de l'agglomération à l'heure de la sobriété foncière, ou, comment refaire de la ville sur des zones monofonctionnelles tout en considérant la résilience du territoire face aux aléas inondation.





10,8ha

CHOIX DU SITE

Intérêt pour la démarche TPSF

- Répond à l'enjeu territorial de **reconfiguration des zones d'activité et zones commerciales sur des terrains inondables**,
- Mise en œuvre des leviers **densifier, renaturer, intensifier**.

Première lecture des enjeux

- La maîtrise du développement commercial,
- La reconfiguration de la zone en un ensemble urbain cohérent, qualitatif et connecté avec le village,
- La prise en compte des risques d'inondation dans la reconfiguration de la zone commerciale,
- Réduire la prédominance de la voiture.

Pertinence du site démonstrateur

- Complexité opérationnelle liée à la propriété foncière,
- L'opportunité de concilier développement économique et sobriété foncière,
- Levier réglementaire.

Premières pistes de programmation

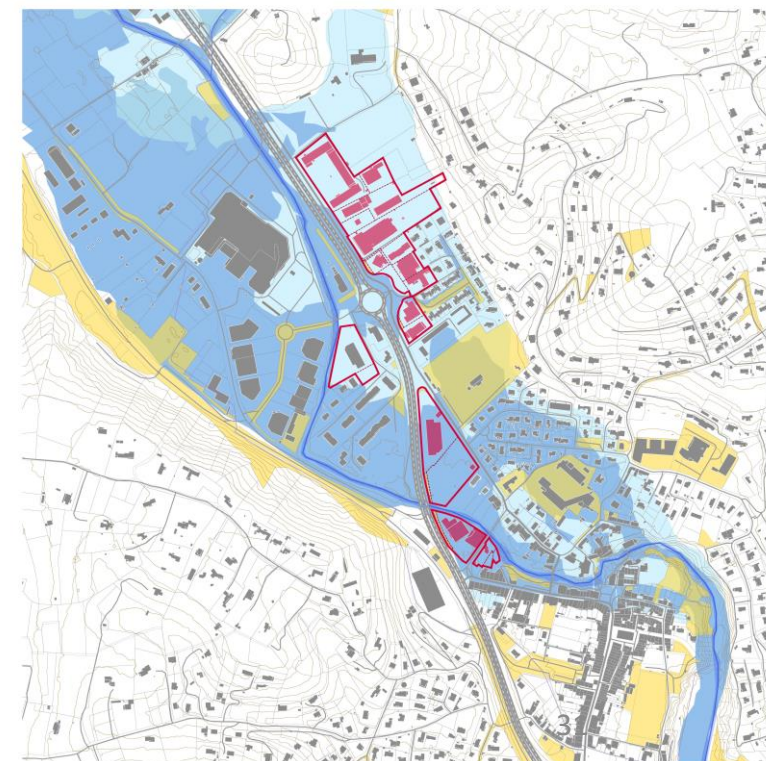
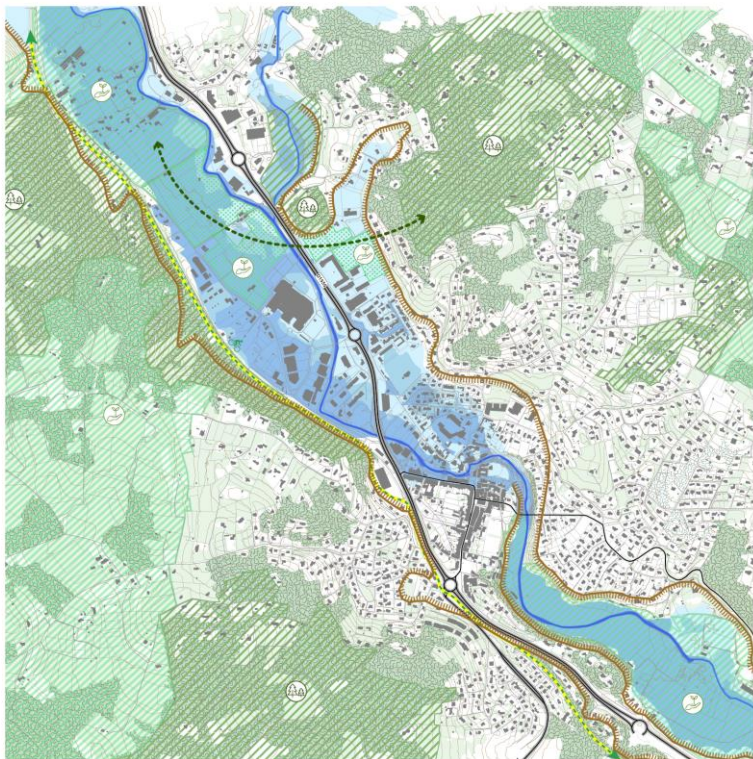
- Renforcer la qualité urbaine par la création d'espaces publics,
- Identifier les espaces à désimperméabiliser,
- Réfléchir à des nouvelles formes d'immobilier économique et aux opportunités de mixité fonctionnelle,
- Explorer des pistes de mutualisation,
- Renforcer la trame verte et la résilience.

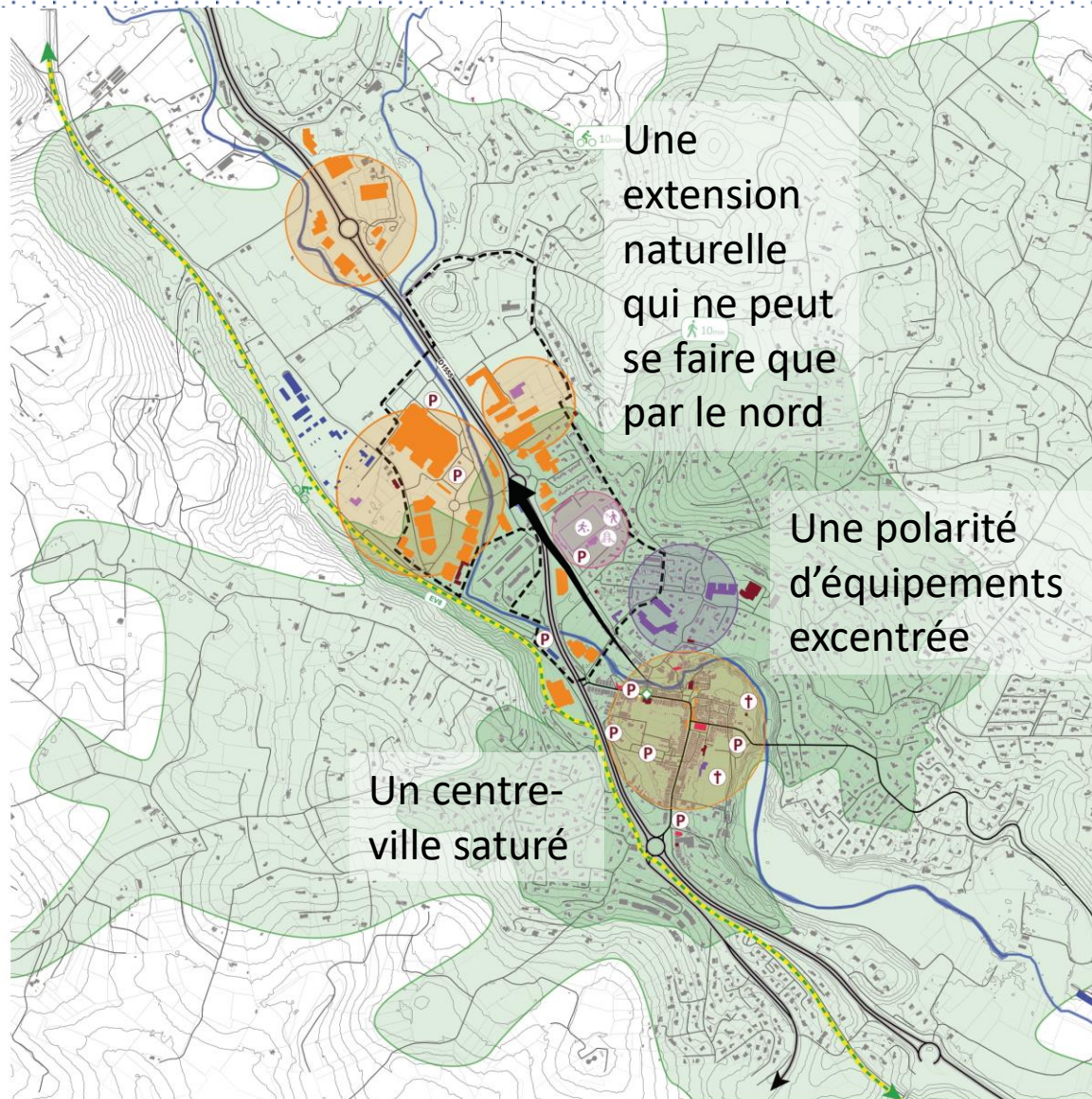
CONTEXTE PAYSAGER

- Des **continuités écologiques** en entrée Nord de la commune
- Un **paysage naturel et agricole protégé** sur le relief au-dessus de Trans-en-Provence
- Des **friches agricoles** en zone PPRI aléa très fort – un rôle de terres perméables en zone inondable
- Une **géomorphologie du site** qui a incité une urbanisation en longueur le long de la Nartuby malgré les risques d'inondation
- Une commune **largement impactée par les risques d'inondation** de La Nartuby

RISQUES ET FONCIER

- Un potentiel de développement fortement contraint par **l'inondabilité du secteur** (ruissellement et débordement)
- Du **foncier privatif** dont le développement par opportunité a induit une forme urbaine hétéroclite et pas optimisée.





ENJEUX

Un centre-ville dense et saturé et dont l'extension naturelle, compte tenu du relief, ne peut se faire que par le nord

- Une **mixité programmatique** au sein du village historique (services-commerces de proximité-équipements...)
- Une **polarité scolaire et sportive** à proximité du village ancien – moins de 10 minutes à pied
- Des **polarités commerciales** en partie Nord de la commune le long de la D1555 à l'échelle du territoire dracénois – défavorisant la centralité historique

PROGRAMMATION

Orange	rue active
Orange foncé	commerce
Rouge	culture
Rose	sport
Violet	éducation
Marron	admin/services
Bleu	industriel/artisanal

POLARITÉS

Pink	sport/activité/loisir
Purple	éducation
Orange	centralité

FOND DE CARTE

Dashed line	site de projet
Black line	départementales
Blue line	hydrographie
Green dashed line	voie vélo

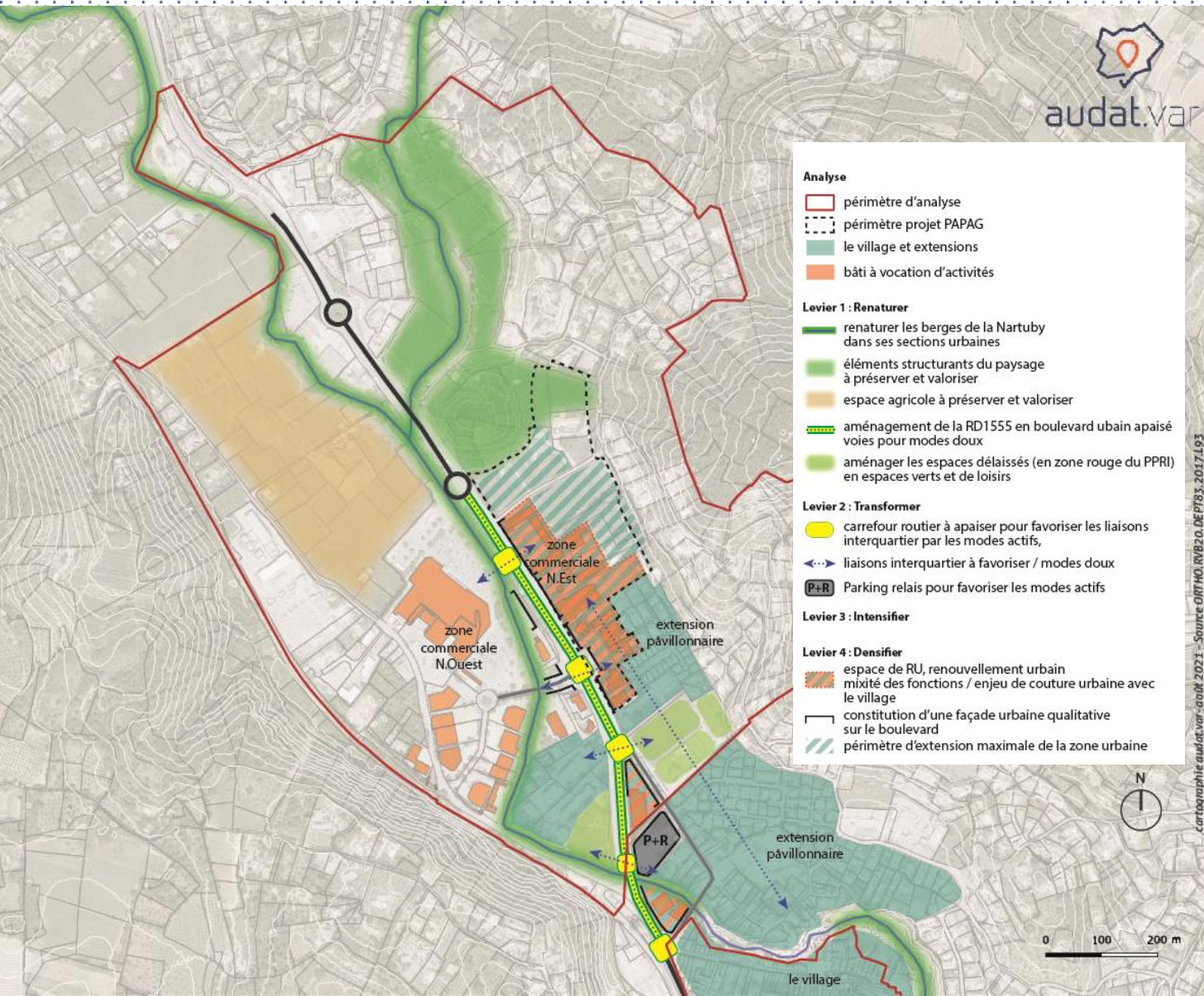
N
carte des équipements
échelle 1:10 000

PICTOGRAPHIE

†	cimetière
P	parking
⚽	stade
🎾	terrain de tennis
👶	jardin d'enfant
🏊	salle de sport

TEMPS DE TRAJET

◇	départ
🚶 10 min	piéton 10 min
🚲 10 min	vélo 10 min



PREMIÈRES PISTES D'AMÉNAGEMENT SELON LES LEVIERS D'ACTION

LE PAPAG

Depuis une délibération communale en date du 30 juin 2021, la commune de Trans-en-Provence, projette d'inscrire (début 2024) un Périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) sur la zone de réflexion (8,8 hectares).

Les 3 objectifs attendus :

- valoriser qualitativement le paysage urbain et l'animation commerciale le long de l'axe économique reliant Trans à Draguignan.
- valoriser les terrains encore non bâtis situés dans les arrières cours des bâtiments existants, en confortant la mixité urbaine (activités économiques, services et équipements publics), en travaillant sur la qualité urbaine et environnementale des espaces publics, sur la qualité architecturale et énergétique des bâtiments dédiés à l'activité économique et sur la limitation de l'artificialisation des sols dans ce secteur encore non bâti.
- requalifier les espaces à vocation économique existants, situés à l'est de la RD1555 et classés en zone Uei, en favorisant les circulations douces, les connexions piétonnes entre les secteurs et les stationnements mutualisés. Une réflexion d'ensemble (incluant Arcadia et les bâtiments d'activités situés au sud) est indispensable pour restructurer l'ensemble du secteur et le connecter au quartier du Cognet.

SYNTHÈSE



Requalifier la zone d'activité et optimiser l'usage du foncier pour

- Répondre aux **besoins économiques** du territoire en termes de m² disponibles
- Améliorer la **qualité de l'offre commerciale et productive existante** en repensant la qualité d'accueil des usagers et entreprises pour renforcer la polarité économique et commerciale
- Requalifier l'entrée de ville pour revaloriser l'image de la commune



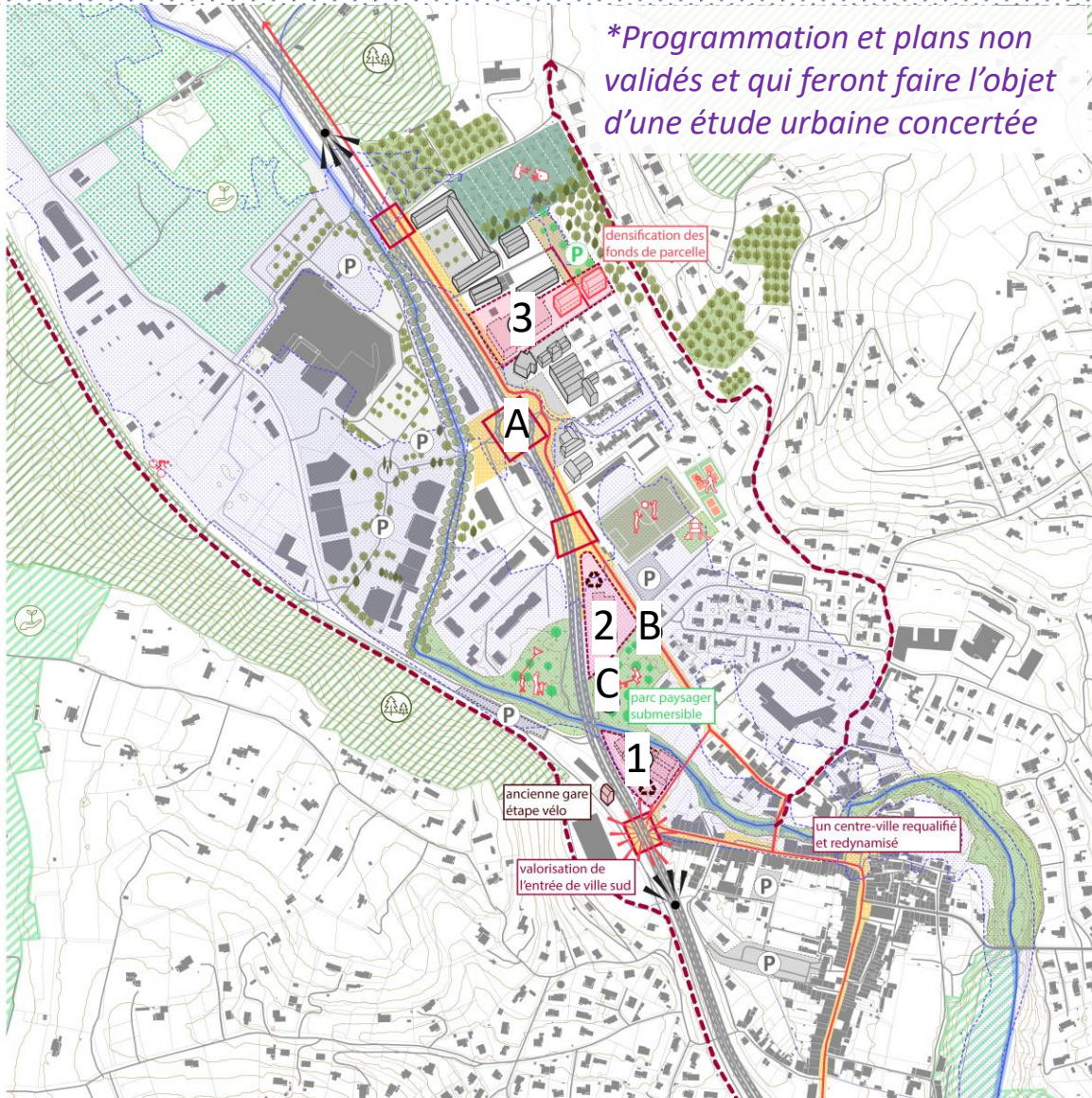
Tout en répondant aux enjeux actuels de sobriété et de résilience

- **Limiter l'artificialisation des sols** grâce à des formes urbaines plus denses et des espaces mutualisés
- **Créer des zones perméables** pour réduire la vulnérabilité du site et répondre aux contraintes du PPRI

Les points clefs

- Améliorer la **qualité et la cohérence du parcours commercial**
- Favoriser la **mixité fonctionnelle** en introduisant des services, du tertiaire et en consolidant l'offre d'immobilier productif à vocation artisanale en réponse aux besoins du territoire
- **Mutualiser** les stationnements, **densifier** le bâti
- Renforcer les **mobilités douces** et la **connexion avec le village**
- **Désimperméabiliser**

Les projets démonstrateurs : TRANS-EN-PROVENCE



PISTES DE REFLEXION A COURT TERME

Entrée de ville valorisée par l'aménagement des espaces publics, la renaturation et la mutation des fonciers leviers

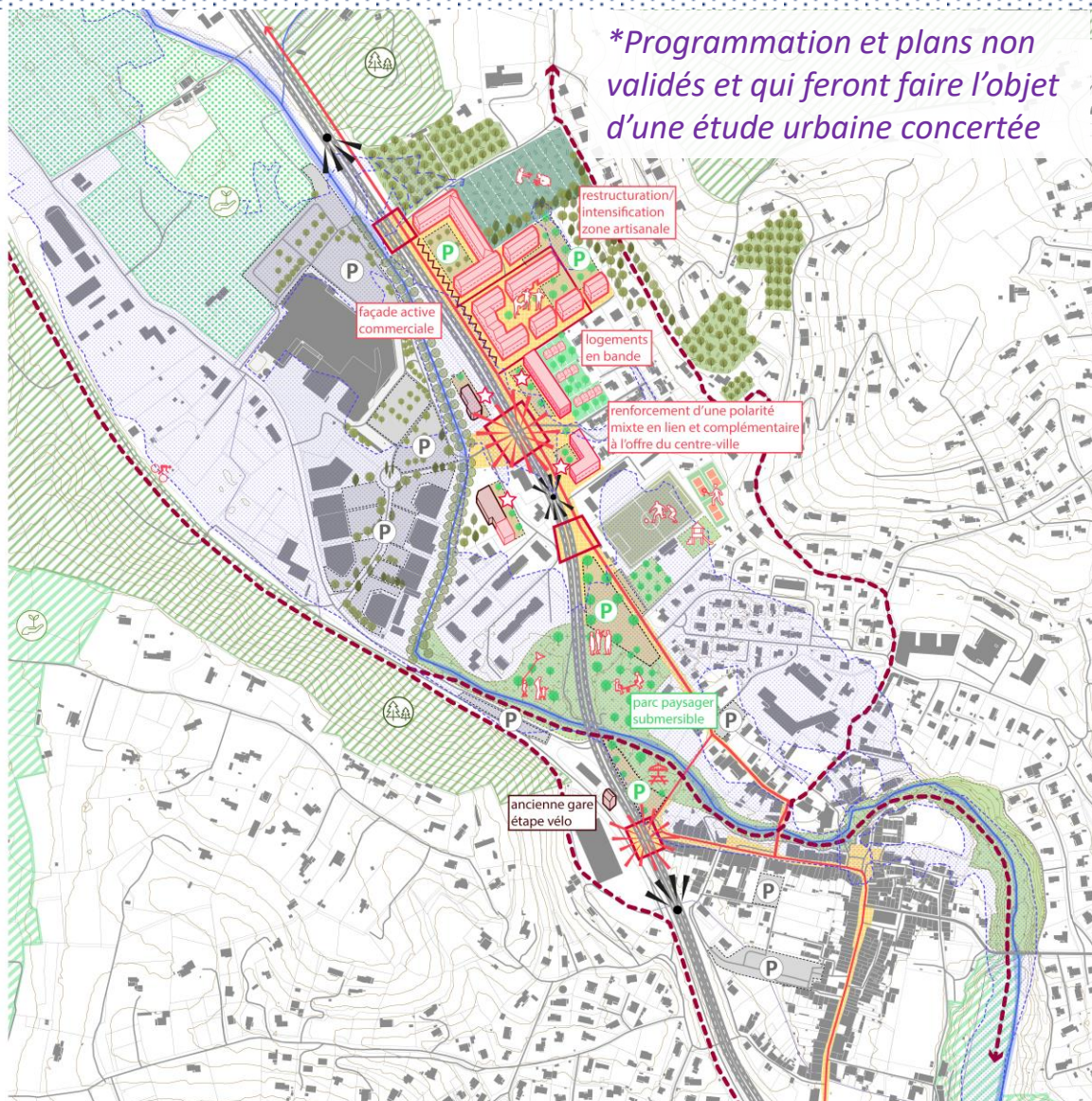
Aménagement des espaces publics et renaturation

- **améliorer les liaisons douces** entre le village et la zone d'activité économique en entrée Nord par un travail de carrefours urbains apaisés (A), la création d'un hub multimodal (2) et un boulevard urbain partagé entre les différents modes de déplacement (B)
- **améliorer la résilience du territoire face aux risques d'inondations en transformant des surfaces artificialisées en parc paysager submersible** - tout en améliorant l'image d'entrée de ville (C)

Optimisation du foncier en zone d'activité (mutualisation, densification) pour limiter l'étalement urbain et la consommation de foncier naturel/agricole

- identifier des **fonciers leviers** (cessionnaires, activités BTP) (1) (2)
- **densifier les fonds de parcelles inoccupés** (3) pour répondre au développement de la zone économique sans sortir de l'emprise déjà artificialisée

Les projets démonstrateurs : TRANS-EN-PROVENCE



**Programmation et plans non validés et qui feront faire l'objet d'une étude urbaine concertée*

PISTES DE REFLEXION A LONG TERME

Repenser les formes urbaines – affirmer une stratégie commerciale et foncière - restructurer et intensifier la zone d'activité commerciale

Renforcer l'entrée de ville nord comme polarité de proximité

- **relocaliser** les petits commerces de proximité, services en centre-ville pour renforcer l'attractivité du village,
- **regrouper les commerces de proximité** existants autour du carrefour comme polarité de la vie quotidienne – exploiter sa position stratégique sur les flux quotidiens et sa connexion rapide au centre-ville (10min à pied/ 5min à vélo)

Rationaliser le stationnement par une stratégie globale

- un projet de parking paysagé en entrée de ville intégré au parc paysager submersible – une situation centrale permettant de desservir différentes polarités
- un parking mutualisé pour les usagers de la zone d'activité restructurée

Restructurer et densifier par des formes urbaines mieux adaptées et organisées – **favoriser la mixité fonctionnelle** pour répondre aux besoins du territoire (cour artisanale, locaux tertiaires, services)

MOBILITÉS

- ↔ tracé structurant modes doux
- - - mail piéton
- voie automobile zone trente
- carrefour urbain apaisé

PROJET

- 🏠 bâtiment existant
- 🏗️ bâtiment projeté
- 🌳 arbre projeté
- ★ commerces de proximité
- ☀️ visibilité entrée de ville

EXISTANT

- 🌱 agriculture (PLU)
- 🌿 nature (PLU)

- 🛣️ boulevard urbain apaisé
- 🅑 parking perméable
- 🅑 parking paysagé

- 🏠 façade active
- 🌳 parc paysagé submersible
- 🌱 friche agricole réinvestie
- 🌿 agriculture non réglementée à protéger (PLU)

- 🌳 arbre existant
- 🌿 ripisylve

échelle 1:5 000

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : TRANS-EN-PROVENCE

ET MAINTENANT ?



La démarche TPSF a permis à la commune de Trans-en-Provence et à l'agglomération de comprendre qu'il réside un potentiel de développement économique sur un foncier économique déjà construit. « Construire la ville sur la ville » est devenu une possibilité par la méthodologie à court, moyen et long terme, présentée lors des COPILs. |

La 1^{ère} étape est l'inscription de l'entrée de ville et de son hub multimodal dans le programme Action Cœur de Ville 2.

L'étude de programmation urbaine de la requalification du désormais « Boulevard Commercial de la Nartuby » fait l'objet d'une candidature à l'AMI de l'ANCT : requalification des zones commerciales.



DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – ILOT COMMANDERIE



TRANSFORMATION
URBAINE ET
RENATURATION
D'UN CŒUR DE
VILLE

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Le périmètre de réflexion initial a été étendu pour devenir un projet urbain majeur pour la commune. Ajoutant la cave coopérative récemment achetée par DPVa et au potentiel de reconversion important, la gare routière et ses abords qui cherchent un nouvel exutoire depuis 15 ans mais aussi les allées Azémar pour lesquelles une réflexion est menée dans le cadre d'Action Cœur de Ville, TPSF a été l'occasion de mettre en résonance ces intentions pour proposer un projet urbain cohérent et partagé, dont le périmètre était déjà inclus dans le périmètre d'intervention de l'ORT.





4,2ha

CHOIX DU SITE (INITIAL)

Intérêt pour la démarche TPSF

- Répond à l'enjeu territorial de **reconquête des centralités historiques**
- Mise en œuvre des leviers : **recycler / transformer / densifier / renaturer**
- Potentiel **d'intensification des usages** en relation avec la gare, la Maison des Sports et de la Jeunesse et son parvis, l'Office du Tourisme et le parc?

Première lecture des enjeux

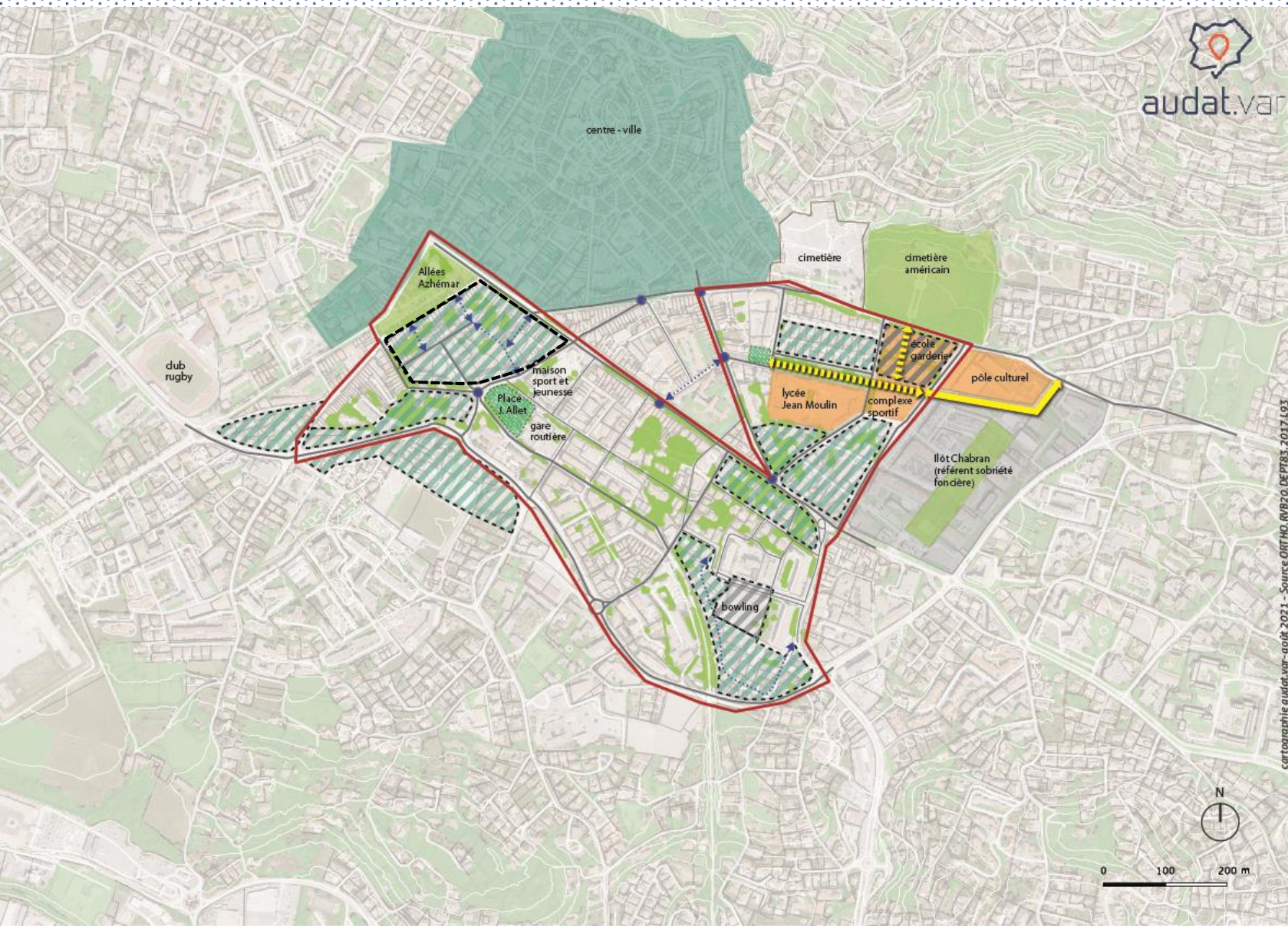
- La création de perméabilités à l'intérieur de l'îlot et entre l'îlot et le cœur de ville
- Le travail d'interface avec les centralités proches
- La préservation de la qualité résidentielle
- L'amélioration du cadre de vie
- La définition des activités compatibles avec le projet résidentiel

Pertinence du site démonstrateur

- Complexité opérationnelle liée à la maîtrise du foncier
- Ampleur du secteur
- Partenariats public-privé
- Equilibre économique
- Mix programmatique

Premières pistes de programmation

- Restructurer le maillage viaire pour créer des connexions intérieures et extérieures à l'îlot
- Renforcer le rôle des espaces publics et de la nature en ville
- Repenser l'interface entre les équipements et l'îlot



PREMIÈRES PISTES D'AMÉNAGEMENT SELON LES LEVIERS D'ACTION

Analyse

- périmètre d'analyse
- périmètre centre-ville
- pôle culturel et éducatif structurant
- axe de mobilité douce / élément nature en ville

Levier 1 : Renaturer

- éléments structurants du paysage à préserver et valoriser
- éléments de nature à préserver et valoriser au sein des secteurs urbanisés : enjeu de nature en ville / lutte contre les îlots de chaleur,
- espaces à renaturer
- axe de mobilité douce à prolonger / élément de liaison des différents points d'intérêts du quartier / élément nature en ville

Levier 2 : Transformer

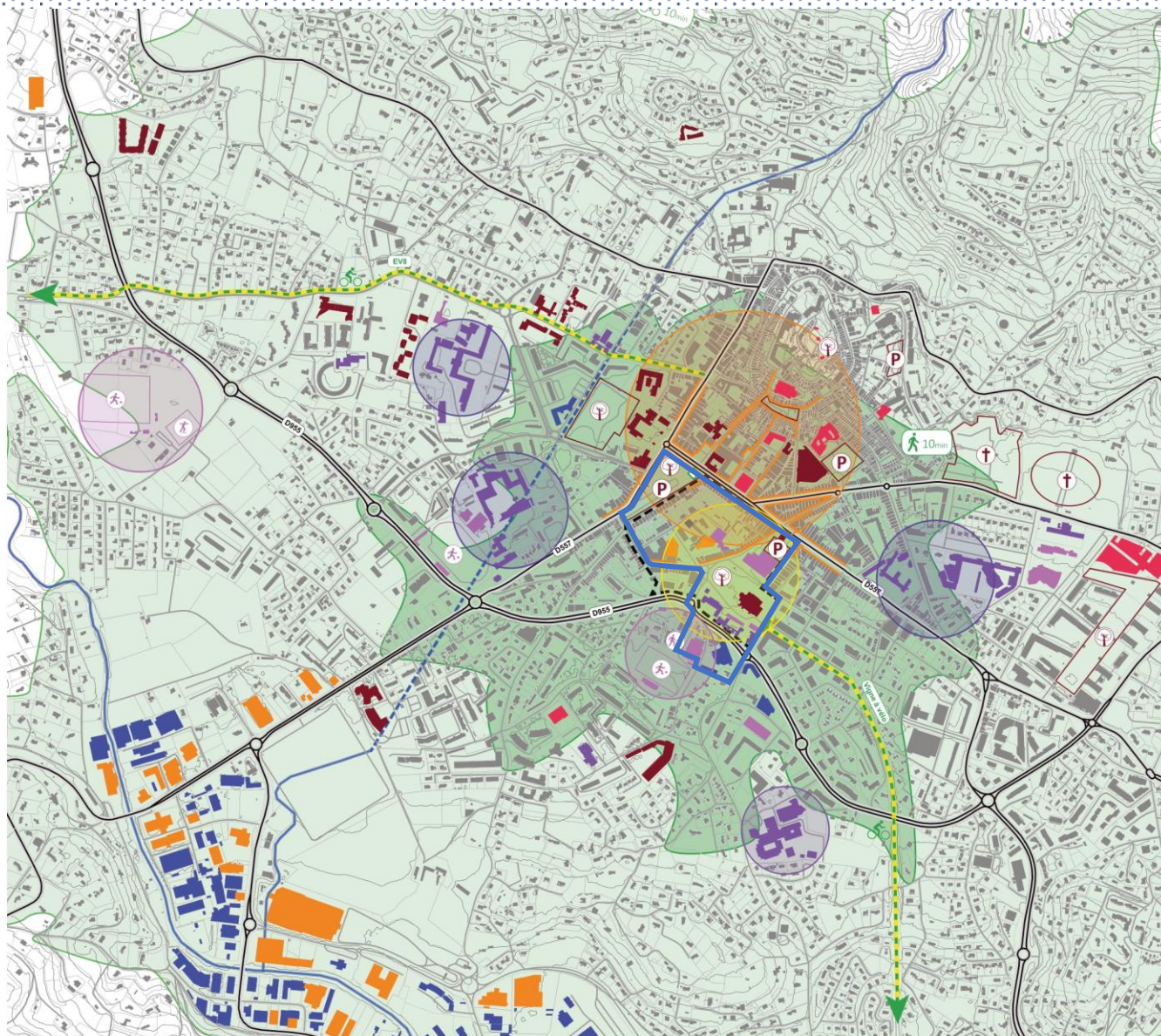
- aménagement de la RD955 en boulevard urbain support de densité, aménagement de l'espace public
- carrefour apaisé pour favoriser les liaisons interquartier par les modes doux et actifs,

Levier 3 et 4 : Densifier et intensifier

- favoriser les maillages interquartiers et liaisons douces / éviter les opérations isolées et non connectées à la vie de quartier
- espace de renouvellement urbain / densification animation du centre de vie / services de proximité
- espace à restructurer / diversités des fonctions / intensification
- espaces de nature à préserver au sein des futurs opérations d'aménagement : enjeu de nature en ville / lutte contre les îlots de chaleur,

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – ILOT COMMANDERIE



ENJEUX

Un secteur mixte, stratégiquement positionné à proximité immédiate de l'hypercentre

- Une situation en cœur de ville à **proximité directe** des différentes commodités du centre-ville (services-commerces-équipements)
- Une **mixité programmatique** au sein de l'îlot de la Commanderie et du secteur gare (peu valorisée/articulée) : écoles – maison de la jeunesse et du sport – gare routière – associations – commerces et ateliers
- Des **circulations douces** favorables par la situation centrale de l'îlot (temps de trajet 10min à pied) et par la proximité de deux voies vélo (EV8 – Vigne à vélo)

PROGRAMMATION

- rue active
- commerce
- culture
- sport
- éducation
- admin/services
- industriel/artisanal

POLARITÉS

- sport/activité/loisir
- éducation
- centralité
- pluri-usages

FOND DE CARTE

- - - site de projet
- départementales
- hydrographie
- voie vélo

PICTOGRAPHIE

- † cimetière
- P parking
- ⌘ parc/jardin
- ⌘ stade
- ⌘ skatepark
- ⌘ terrain pétanque

TEMPS DE TRAJET

- ◇ départ
- ⌘ piéton 10 min
- ⌘ vélo 10 min

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – ILOT COMMANDERIE



FONCIER

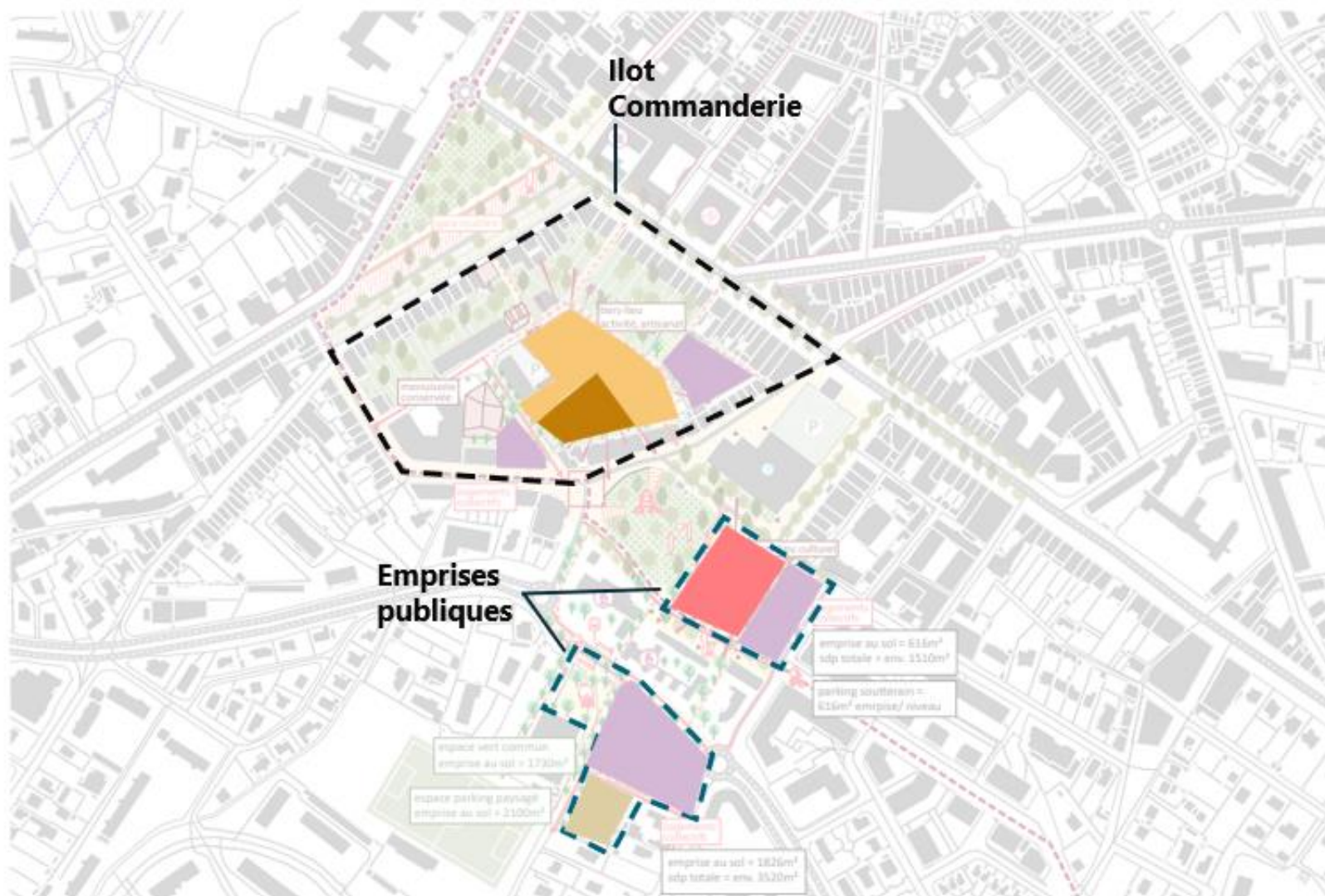
- Un site impacté par **les risques d'inondation** (règlement PPRI)
- La nécessité d'avoir des **espaces verts** et des **sols perméables** en centre urbain de Draguignan (risques PPRI + îlot de fraîcheur)
- Un cœur d'îlot aux **fonciers privés**
- Un plateau d'équipements aux **fonciers publics**
- Une **réserve foncière de renouvellement urbain à proximité** : les friches de la Cave coopérative, propriété de l'Agglomération








échelle 1:2 500

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – ILOT COMMANDERIE



SYNTHÈSE

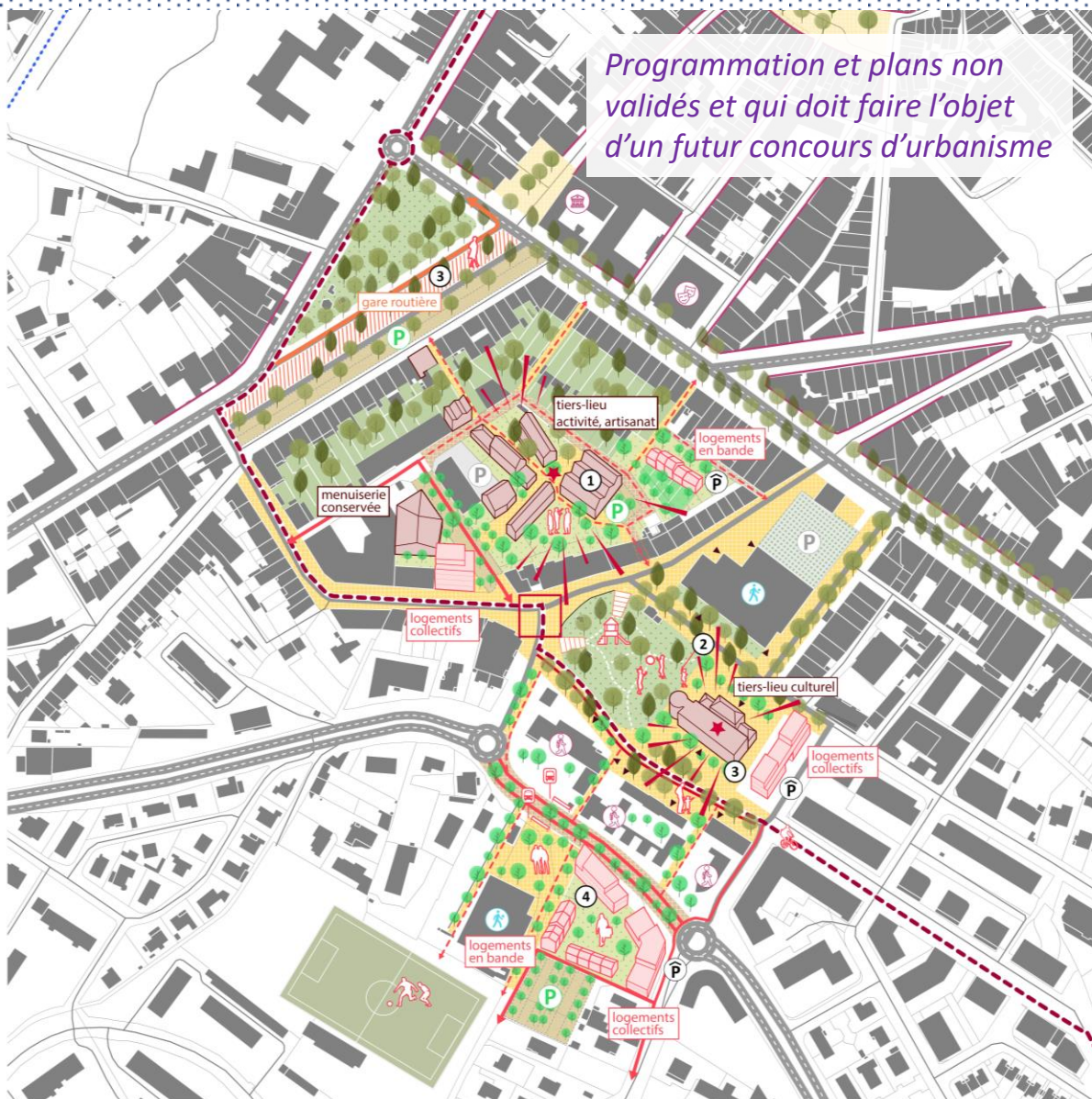
-  Totem productif (Scénario 1) ou Auberge de Jeunesse (Scénario 2)
-  Locaux artisanaux
-  Logements
-  Parking
-  Equipement type Tiers-Lieu

La programmation et le projet urbain, non validés à ce jour, seront proposés à la population dans le cadre d'un concours d'urbanisme.



Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – ILOT COMMANDERIE

Programmation et plans non validés et qui doit faire l'objet d'un futur concours d'urbanisme



PISTES DE REFLEXION

Pépinière urbaine - Plateau d'équipements

Restructuration du cœur d'îlot de la Commanderie et revalorisation de la polarité d'équipement autour de l'ancienne gare

1. Un cœur d'îlot végétalisé, perméable et actif avec un projet fédérateur : la réhabilitation des entrepôts existants en tiers-lieu destiné à des activités productives (artisanat, bureaux, etc...) ou autres
2. Un plateau des équipements apaisé où se mêlent différents usages et qui favorise les déplacements doux
3. Déplacement de la gare routière pour libérer le plateau des équipements – transformation de la gare en tiers-lieu socio-culturel avec réaménagement des abords en parvis public – projet de logements sur du foncier public libéré
4. Réaménagement et densification du site de la cave coopérative : projets de logements et parking paysagé mutualisé

MOBILITÉS

- tracé structurant modes doux
- - - cheminements piétons / perméabilité
- voirie automobile zone trente
- plateau apaisé des modes doux
- Voirie partagée
- aménagement quais gare routière
- parking paysagé perméable
- mutation vers un carrefour urbain

PROJET

- bâtiment réhabilité
- nouveau bâtiment
- arbre projeté
- végétalisation

EXISTANT

- arbre existant
- jardin public
- jardin privé
- parking

- P parking existant
- P parking paysagé
- P parking souterrain
- ⚽ équipement sportif
- 🎓 écoles
- 🎭 théâtre
- 🏛️ mairie

Le groupement TDSO - EGIS a mené un travail allant de l'esquisse jusqu'au bilan opérationnel du projet.



DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – ILOT COMMANDERIE

PISTES DE REFLEXION

- Un projet ambitieux et contemporain axé sur la **sobriété foncière**, la **renaturation** et le **recyclage de friches** qui sera de nature à **mobiliser les financements fléchés par l'Etat** sur ces thématiques (Fonds Verts) et permettra d'équilibrer un bilan déficitaire,



Vue d'ambiance du cœur d'îlot

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – ILOT COMMANDERIE

ET MAINTENANT ?



L'expérimentation TPSF a permis de (re)mobiliser les acteurs sur un projet urbain global en requestionnant le périmètre de projet initial.

La suite donnée sera le lancement prochain d'un dialogue compétitif auprès d'urbanistes sur la base des réflexions menées dans le cadre de TPSF, dans l'objectif de proposer des idées très larges de programmes, lesquelles seront soumises in fine à la concertation auprès de la population.

Le projet a été lauréat de l'AMI Fonds Friche de la région SUD PACA : identification et reconversion.



DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – LA GARRIGUE



**CONSERVER LE
PATRIMOINE
AGRICOLE ET
PAYSAGER
ET PROPOSER
UNE DENSITÉ
ADAPTÉE**

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Un secteur révélé en phase 1 lors du repérage du foncier invisible. Le propos était de préconiser une densification le long d'un axe bien desservi, en renouvellement urbain, avec préservation d'espaces non urbanisés comme espaces de respiration par le biais d'un transfert de droits à construire.

La démonstration théorique finale a été faite sur un site présentant un fort enjeu opérationnel à court terme suite à une succession et dont un projet était en cours de conception. L'argumentation de l'expérimentation TPSF a permis de lutter contre un PLU trop permissif et d'influer sur un projet en rassemblant le bâti en bord de voie afin de préserver une chêneraie en cœur d'îlot,

L'enseignement tiré de cette expérimentation, sur des territoires à forte pression foncière, est le manque d'outils règlementaires et de réactivité du droit de l'urbanisme par rapport à la vitesse de frappe de la promotion immobilière. L'absence d'un outil opérationnel du type SPL, pouvant permettre un portage foncier rapide a été révélée.

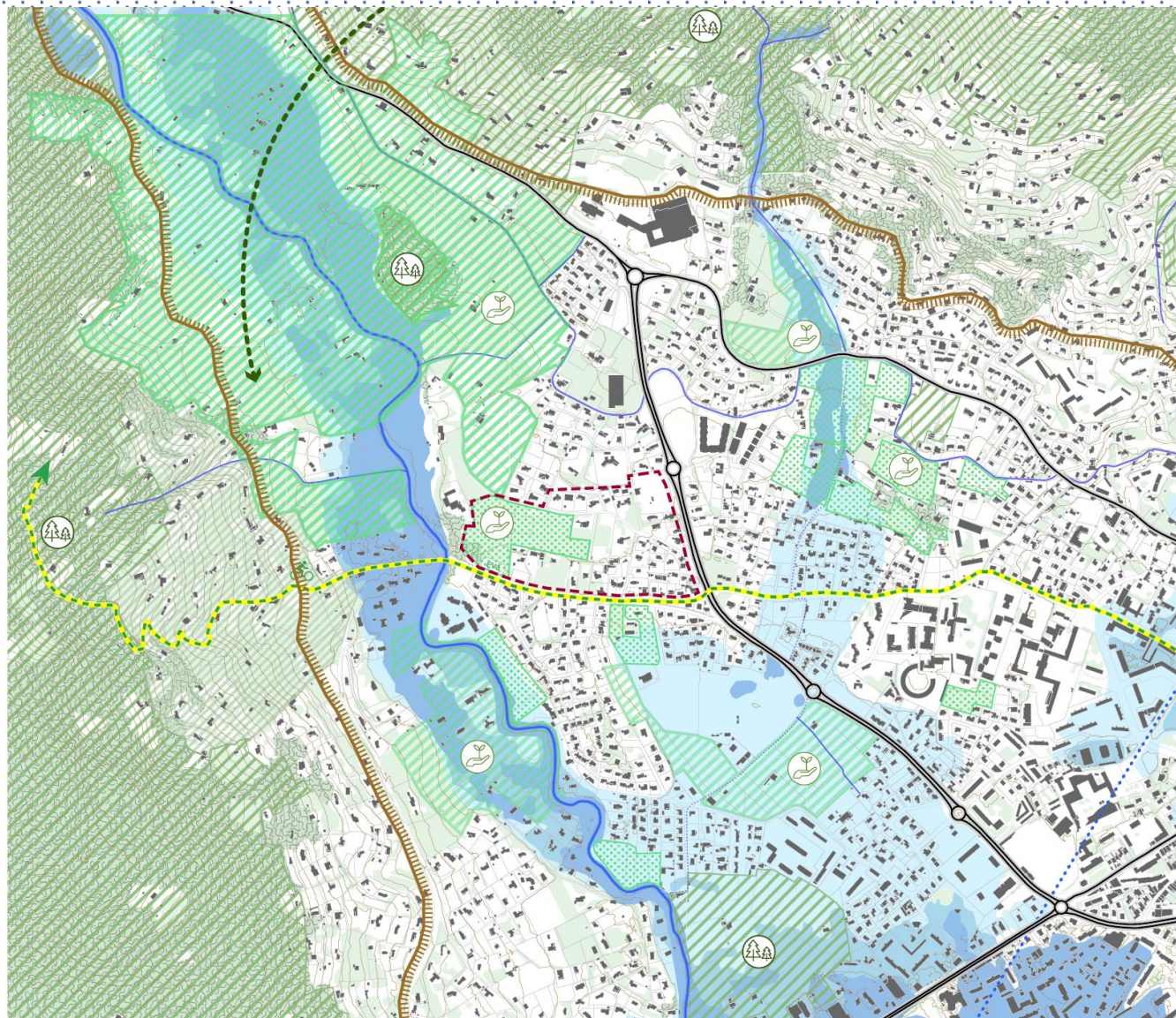


Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – LA GARRIGUE

PAYSAGE ET RISQUES

Une vallée inondable, seule continuité paysagère préservée

- Des **continuités écologiques** au Nord-Ouest de la ville
- Une entrée Nord-Ouest de la plaine **protégée réglementairement (PLU)** : agriculture – au même titre que les monts environnants protégés (nature PLU)
- Des **poches de nature et agricoles** qui persistent au milieu des zones urbanisées – certaines protégées au PLU – des zones de refuge pour les écosystèmes
- Des abords de la Nartuby urbanisés en zone PPRI aléa très fort – des **terres agricoles essentielles le long de la rivière** en amont de Draguignan – rôle de terres perméables en cas de crue



- ▨ agriculture (PLU)
- ▨ nature (PLU)
- ▨ agriculture non réglementée (PLU)
- ▨ nature non réglementée (PLU)
- PPRI aléa très fort
- PPRI aléa fort
- PPRI aléa faible à modéré
- EV8
- ↔ continuité écologique
- ▬ topographie

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – LA GARRIGUE



PREMIÈRES PISTES D'AMÉNAGEMENT SELON LES LEVIERS D'ACTION

Une réflexion initiale menée autour d'un axe structurant

Analyse

- périmètre d'analyse
- périmètre ancien PAPAG Garrigues

Levier 1 : Renaturer

- éléments structurants du paysage à préserver et valoriser
- valorisation des zones rouges du PPRI, en espaces verts sportifs et loisirs / parcours et perméabilités favorisés
- éléments de nature / passé agricole à préserver et valoriser au sein des secteurs urbanisés : enjeux d'agriculture urbaine,

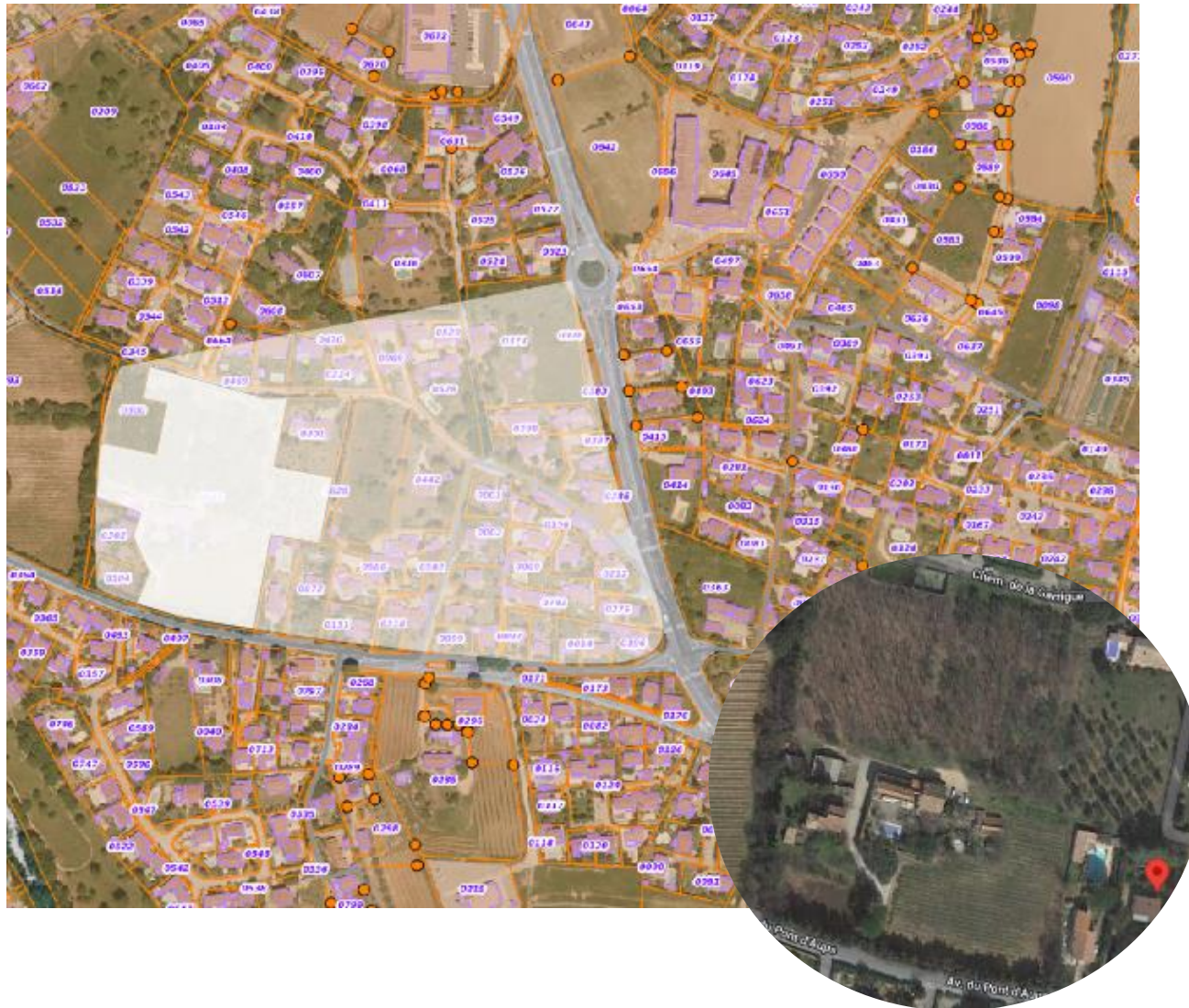
Levier 2 : Transformer

- aménagement de la RD955 en boulevard urbain support de densité, aménagement de l'espace public
- carrefour apaisé pour favoriser les liaisons interquartier par les modes doux et actifs,

Levier 3 et 4 : Densifier et intensifier

- favoriser les maillages interquartiers et liaisons douces / éviter les opérations isolées et non connectées à la vie de quartier
- espace de renouvellement urbain / densification animation du centre de vie / services de proximité
- espaces de nature à préserver / tout ou partie, au sein des futurs opérations d'aménagement : enjeu de lutte contre les îlots de chaleur,

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – LA GARRIGUE



CHOIX DU SITE FINAL

Le site de la Garrigue se trouve dans la ville de Draguignan, au bord du boulevard Léon Gambetta qui est le principal axe connectant à l'Ouest de la ville

Intérêt pour la démarche TPSF

- Expérimentation de la démarche sur un secteur périurbain
- Mise en œuvre du levier **densifier/renaturer**

Première lecture des enjeux

- Éviter la perte de qualité urbaine par une densité trop forte
- Pression des promoteurs
- Préserver les enjeux paysagers

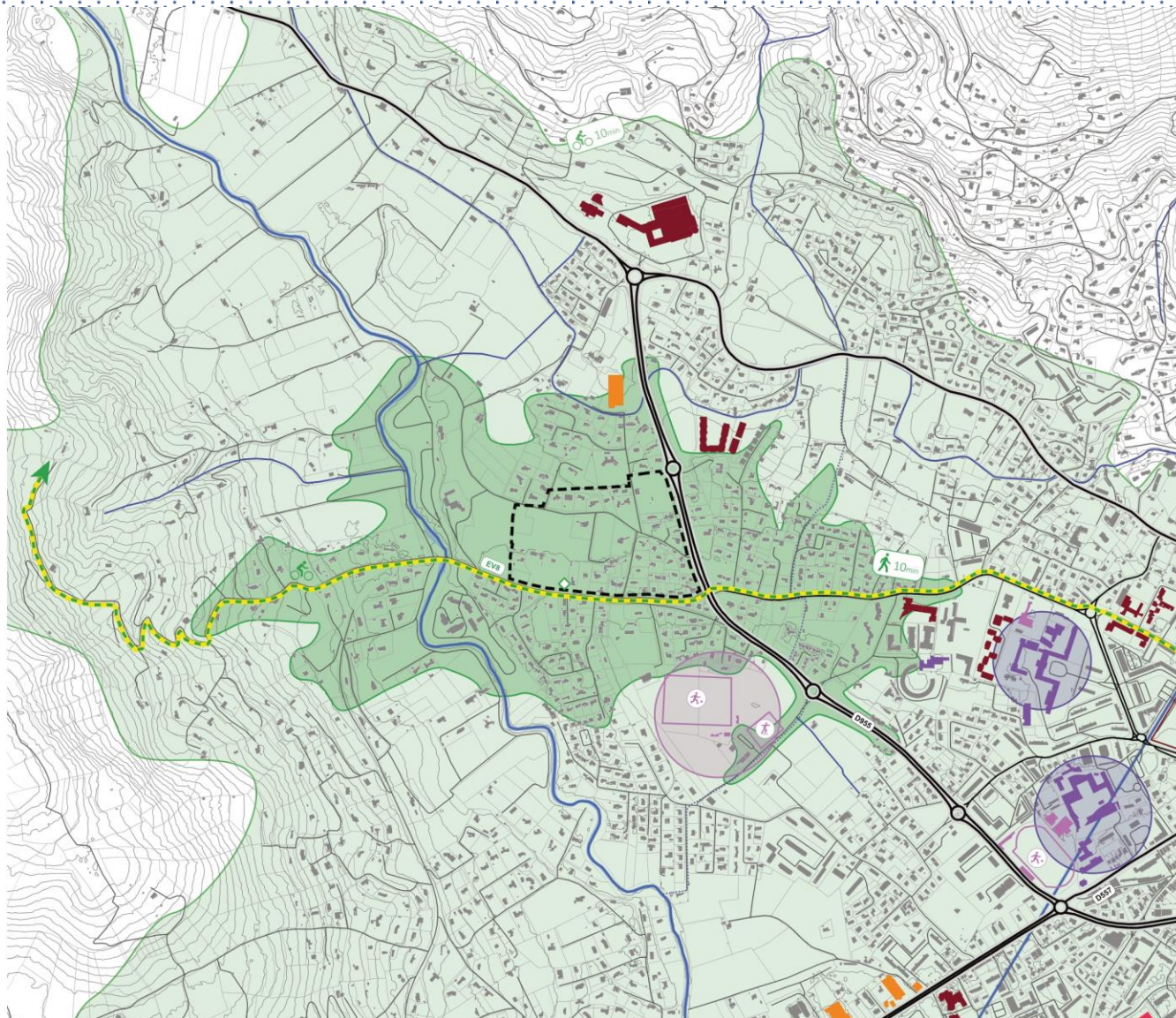
Pertinence du site démonstrateur

- Le renforcement de l'urbanité d'une zone périurbaine par la densification en dents creuses
- Le contrôle de la densification pour préserver la qualité urbaine
- Partenariat public-privé
- Leviers réglementaires

Premières pistes de programmation

- Penser l'articulation des fonctions urbaines
- Favoriser les mobilités douces
- Préserver l'agriculture

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – LA GARRIGUE



ENJEUX

Une situation en frange urbaine mais bien connectée à la ville centre

- Une situation en frange de la ville (quartier périphérique) – peu d'offres d'équipements/ services/ commerces
- Quartier urbanisé progressivement à la suite de la construction de l'hôpital de Draguignan en partie nord et de la D955
- Passage de la voie cyclable EV8 permettant de rejoindre le centre-ville et ses commodités rapidement (moins de 10 minutes)

PROGRAMMATION

	commerce
	culture
	sport
	éducation
	admin/services
	industriel/artisanal

POLARITÉS

	sport/activité/loisir
	éducation

FOND DE CARTE

	site de projet
	départementales
	hydrographie
	voie vélo

PICTOGRAPHIE

	cimetière
	parking
	parc/jardin
	stade
	skatepark

TEMPS DE TRAJET

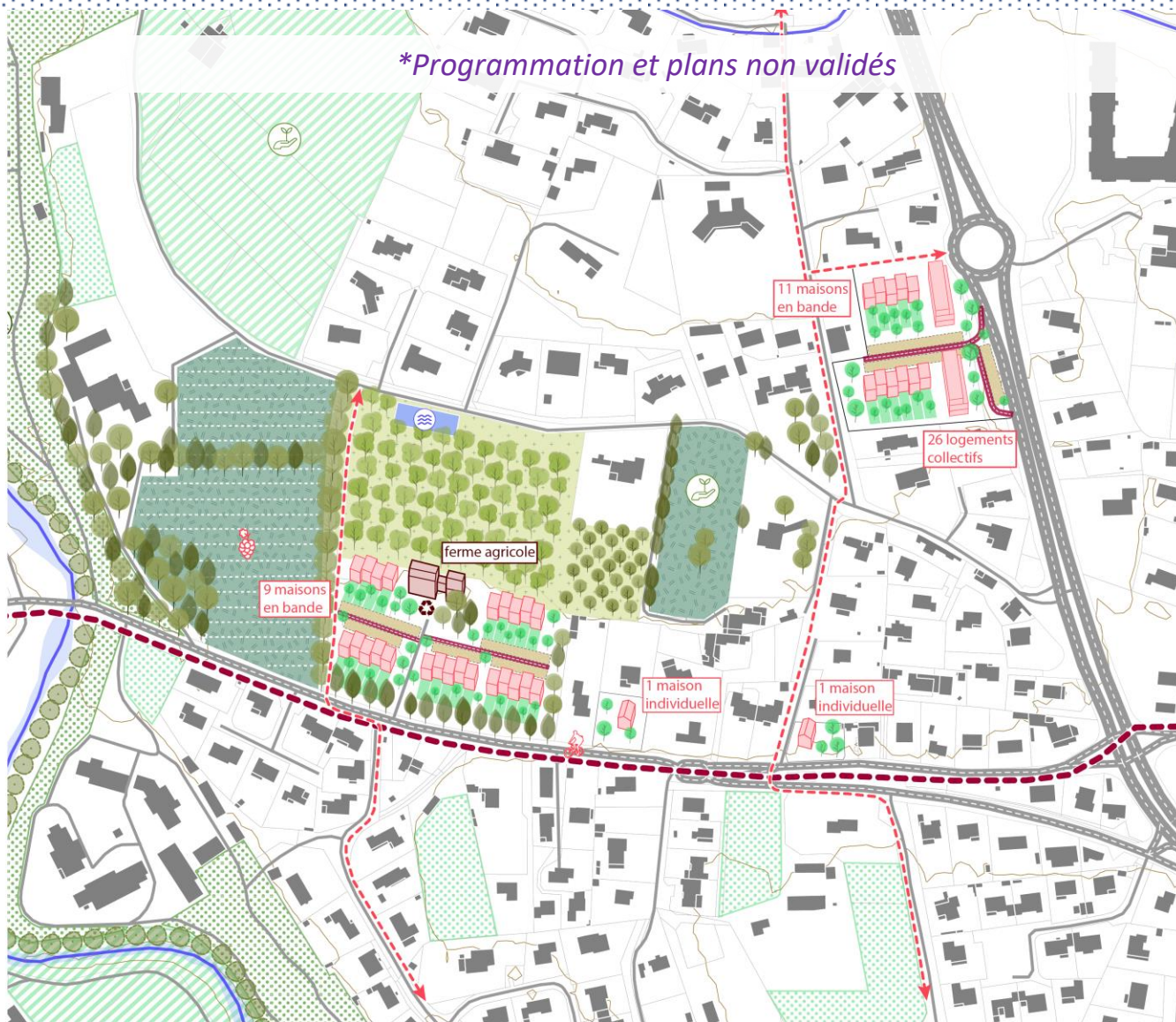
	départ
	piéton 10 min
	vélo 10 min



carte des équipements
échelle 1:10 000

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – LA GARRIGUE



PISTES DE REFLEXION

Orientations validées avec les parties prenantes : Conserver le patrimoine agricole et paysager, proposer une densité adaptée

1. **Préservation** une grande partie des terres/friches agricoles : reconquête des friches agricoles – projet de ferme agricole
2. **Densification plus conséquente** sur des opportunités foncières le long des axes majeurs et sur un terrain viticole en partie Sud du terrain : logements intermédiaires en bande, maisons individuelles, petit collectif (63 logements projetés) – adoucir la D1555 en **boulevard urbain**

MOBILITÉS

- tracé structurant modes doux
- cheminement piéton
- nouvelle voirie
- parking paysagé

PROJET

- bâtiment existant
- bâtiment de logements projetés
- réhabilitation
- arbre projeté
- jardin privé individuel
- vignes existantes
- friche agricole réinvestie
- friche arboricole réinvestie
- bassin d'eau
- agriculture non réglementée à protéger (PLU)
- nature non réglementée à protéger (PLU)

EXISTANT

- arbre existant
- ripisylve
- olivier
- chêne
- agriculture (PLU)
- nature (PLU)

échelle 1:2 500



Patrimoine arboré et agricole

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – LA GARRIGUE

Maîtrise foncière – montage en péréquation

L'EPF

- Acquisition des parcelles

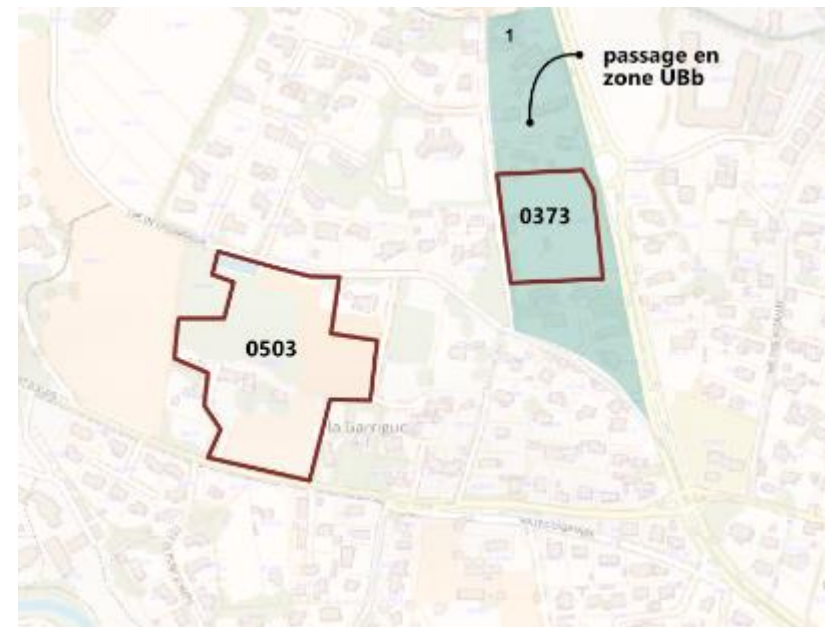
La collectivité

- Fait l'acquisition des parcelles 0503 et 0373 auprès de l'EPF
- Modifie le zonage du périmètre 1 en passant d'une zone UCa à une zone UBb afin d'augmenter la densité maximale autorisée
- Réalise une **consultation jointe** afin d'obliger l'opérateur à réaliser les deux projets (parcelle 0503 et 0373)
- Vente en double minute auprès d'un opérateur unique

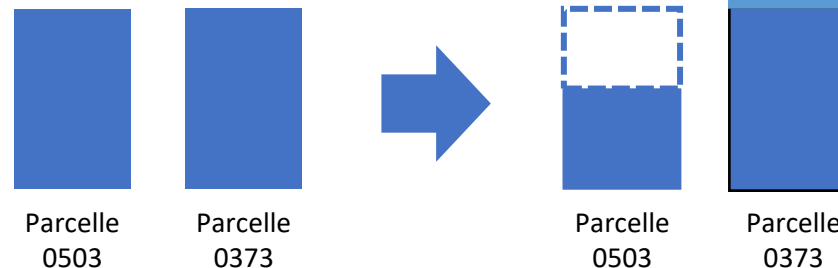
Opérateur unique

- Un même opérateur réalise l'achat conjoint des deux fonciers et les opérations
- La collectivité contrôle la réalisation des projets.**
- La consultation jointe permet à l'opérateur de réaliser une péréquation entre un secteur avantageux et un secteur moins avantageux**

Réalisation : egis



La plus-value réalisée sur la vente de la parcelle 0373 compense le manque à gagner de la vente de la parcelle 0503 = équilibre le bilan de la collectivité



Acquisition par l'EPF / collectivité

Revente par la collectivité

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN – LA GARRIGUE

ET MAINTENANT ?



La ville de Draguignan a engagé la mise en révision de son PLU pour renforcer la maîtrise de son étalement urbain.

Les réflexions seront intégrées dans la démarche.



DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : FLAYOSC



MAINTIEN D'UN
ÉQUIPEMENT
STRUCTURANT EN
CŒUR DE VILLAGE

RETOUR D'EXPÉRIENCE

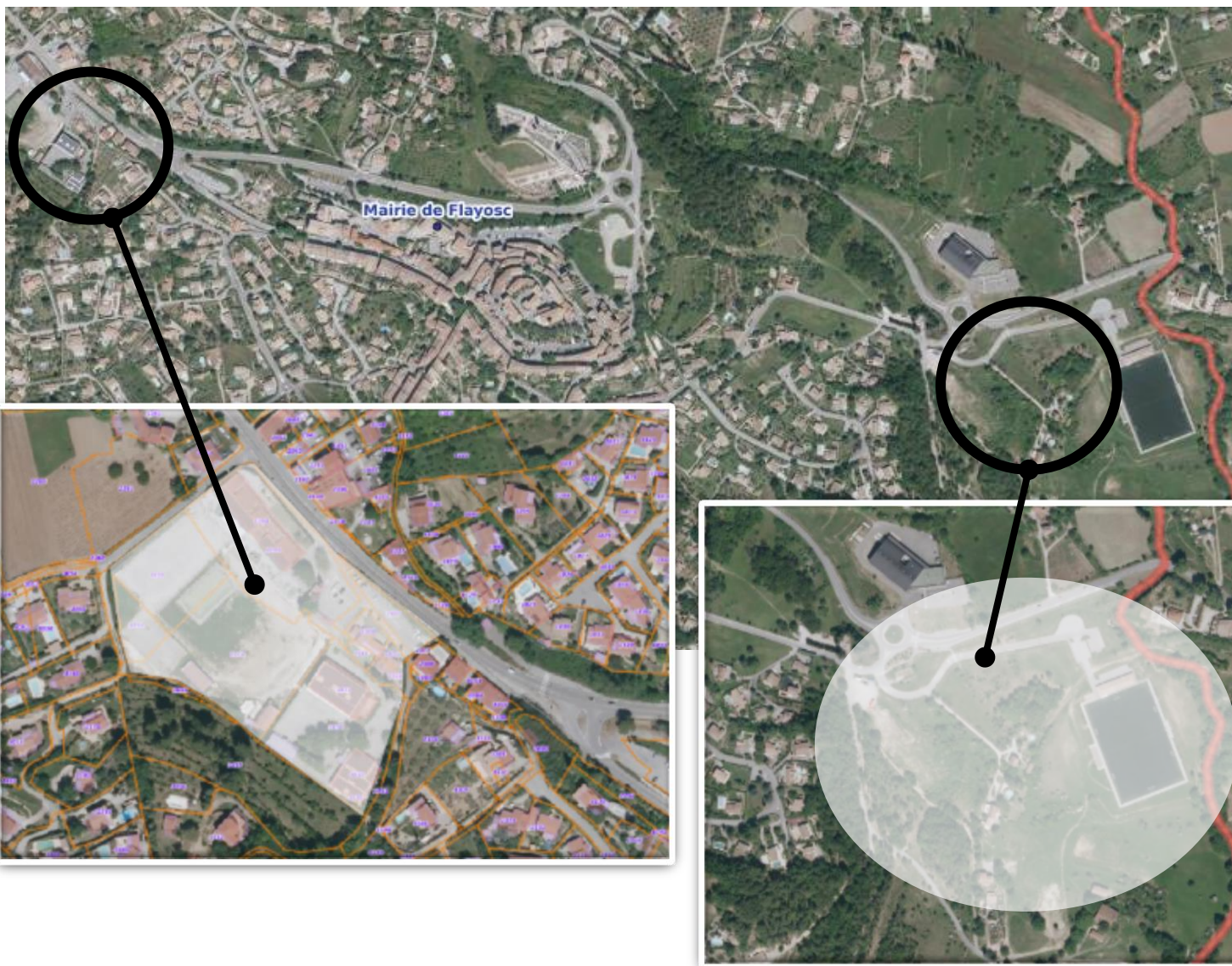
Le souhait de la commune était de déplacer l'école sur un site naturel, site Michelage, en partie basse du village, dans le but de freiner la pression foncière sur ce site et d'imaginer un programme scolaire en lien avec les espaces agricoles mitoyens.

L'expérimentation à viser à produire un scénario alternatif d'aménagement en proposant le maintien de l'équipement en cœur de village, mais aussi son intensification dans son usage compte tenu de sa proximité immédiate avec le village. L'expérimentation a permis de démontrer que cette option aboutissait à une économie financière par rapport au projet de déplacement, ce qui a conduit la commune à réinterroger son projet initial pour aller plus loin dans l'étude financière.



DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : FLAYOSC



CHOIX DU SITE

Sites école Ernest Maunier / site dit Michelage

Intérêt pour la démarche TPSF

- Expérimentation la démarche **en frange d'un centre bourg**
- Répond à l'enjeu territorial de **revitaliser les centralités / développement d'une agriculture urbaine**
- Mise en œuvre des leviers **transformer, intensifier, recycler / densifier**

Première lecture des enjeux

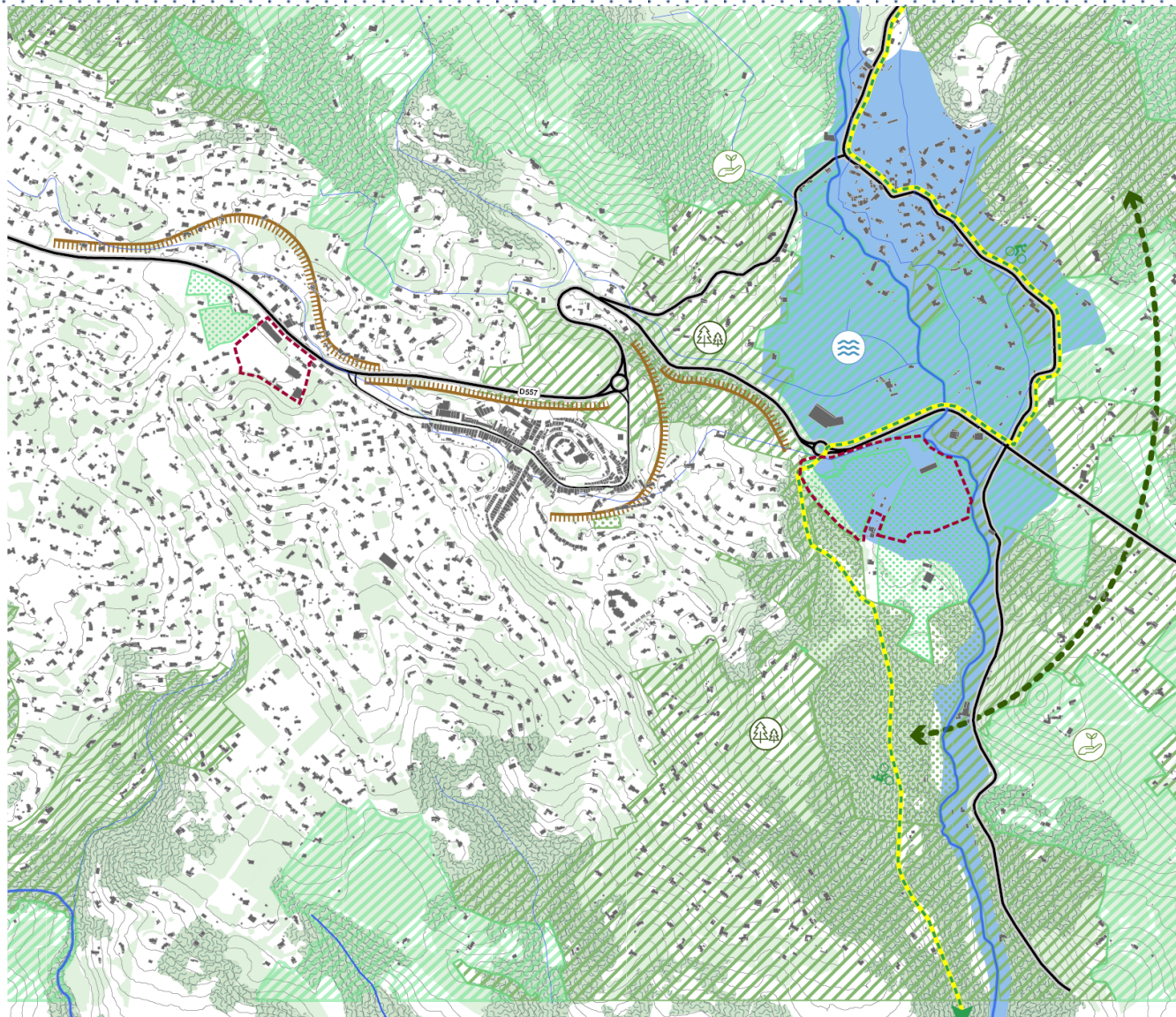
- Assurer les connexions entre le centre bourg et les sites de projet
- Eviter la désertion du centre bourg suite au déplacement d'équipements
- Maîtriser le développement résidentiel
- Structurer une transition ville/espaces naturels & agricoles par l'agriculture urbaine

Pertinence des sites démonstrateurs

- Test d'une opération tiroir et de sa rentabilité pour la collectivité
- Mise en œuvre opérationnelle d'un projet d'agriculture urbaine
- Concertation et acceptabilité locale
- Intensification de l'usage d'un équipement publique

Premières pistes de programmation

- Création d'une polarité autour de l'agriculture urbaine
- Créer de la mixité d'usage au travers des nouveaux équipements
- Porter une réflexion transversale sur la mobilité
- Maitrise de la densité et de la programmation résidentielle



PAYSAGE ET RISQUES

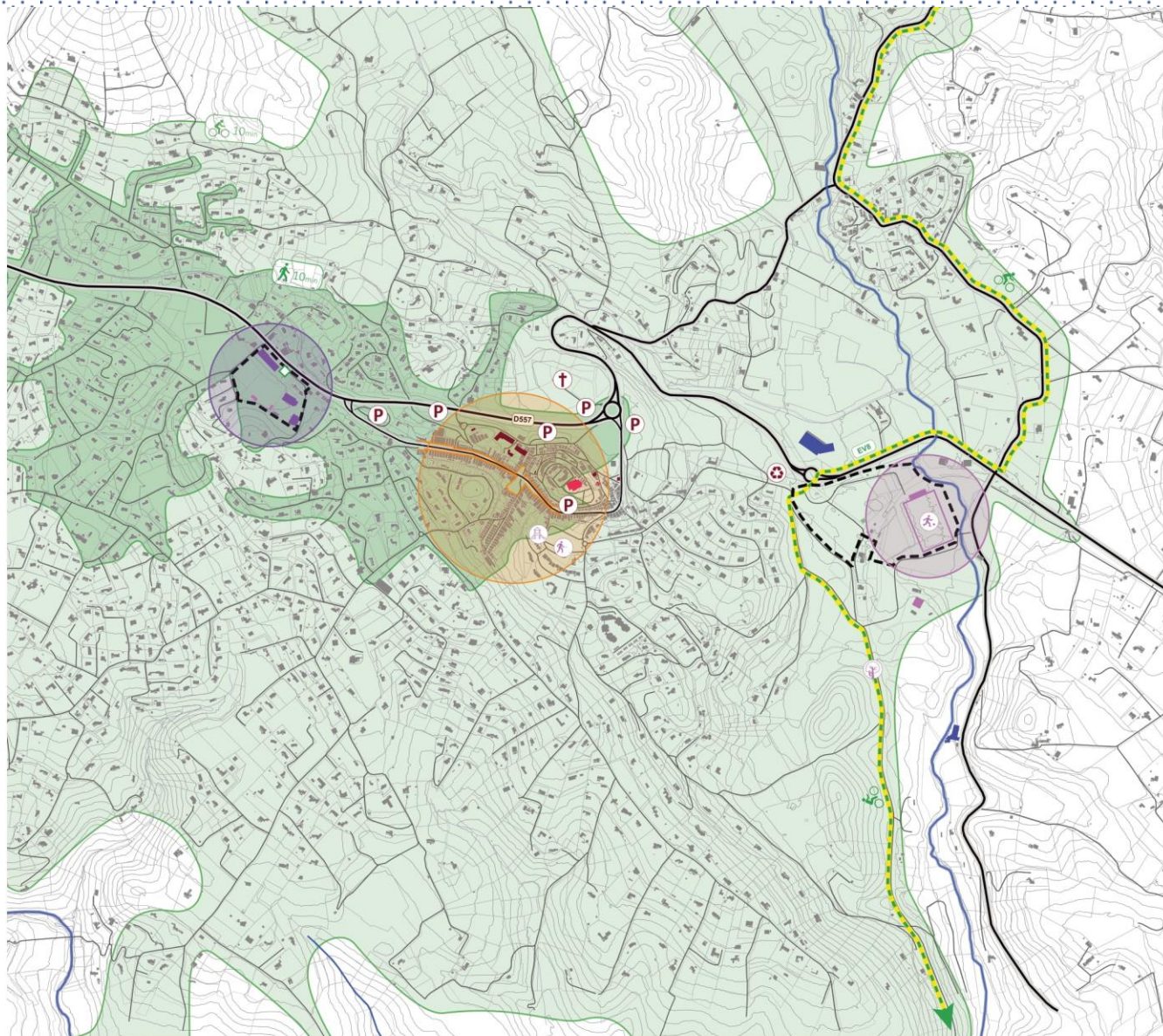
Une urbanisation sur les hauteurs, située au-dessus d'un vallon agricole inondable

- Des **continuités écologiques** en entrée Est du village
- Un **paysage naturel et agricole protégé réglementairement (PLU)** autour du village de Flayosc
- Des **friches agricoles dans le lit majeur** de la rivière non réglementée au PLU – un rôle de terres perméables en zone inondable
- Un **lit majeur de la rivière conséquent** en partie basse du village (côté Est) du fait de la géologie du site de Flayosc – topographie importante

- ▨ agriculture (PLU)
- ▨ nature (PLU)
- ▨ agriculture non réglementée (PLU)
- ▨ nature non réglementée (PLU)
- lit majeur de la rivière
- EV8
- ↔ continuité écologique
- topographie



carte du paysage
échelle 1:10 000



ENJEUX

Une polarité scolaire en continuité du village centre et une polarité d'équipements de loisirs / sportifs en cours de développement dans la plaine

- Une **polarité centrale avec une mixité programmatique** au sein du village historique (services-commerces de proximité-équipements...)
- Une **polarité scolaire** en entrée haute de Flayosc (Ouest) au cœur du tissu pavillonnaire et à moins de 10 minutes à pied du centre
- Une **polarité de loisirs** en entrée basse de Flayosc (Est) au milieu d'espaces naturels et agricoles protégés

PROGRAMMATION

- rue active
- commerce
- culture
- sport
- éducation
- admin/services
- industriel/artisanal

POLARITÉS

- sport/activité/loisir
- éducation
- centralité

FOND DE CARTE

- - - site de projet
- départementales
- hydrographie
- voie vélo

PICTOGRAPHIE

- † cimetière
- P parking
- ☑ déchetterie
- ⚽ stade
- 👶 jardin d'enfant
- 🚶 terrain pétanque
- 🤸 accrobranches

TEMPS DE TRAJET

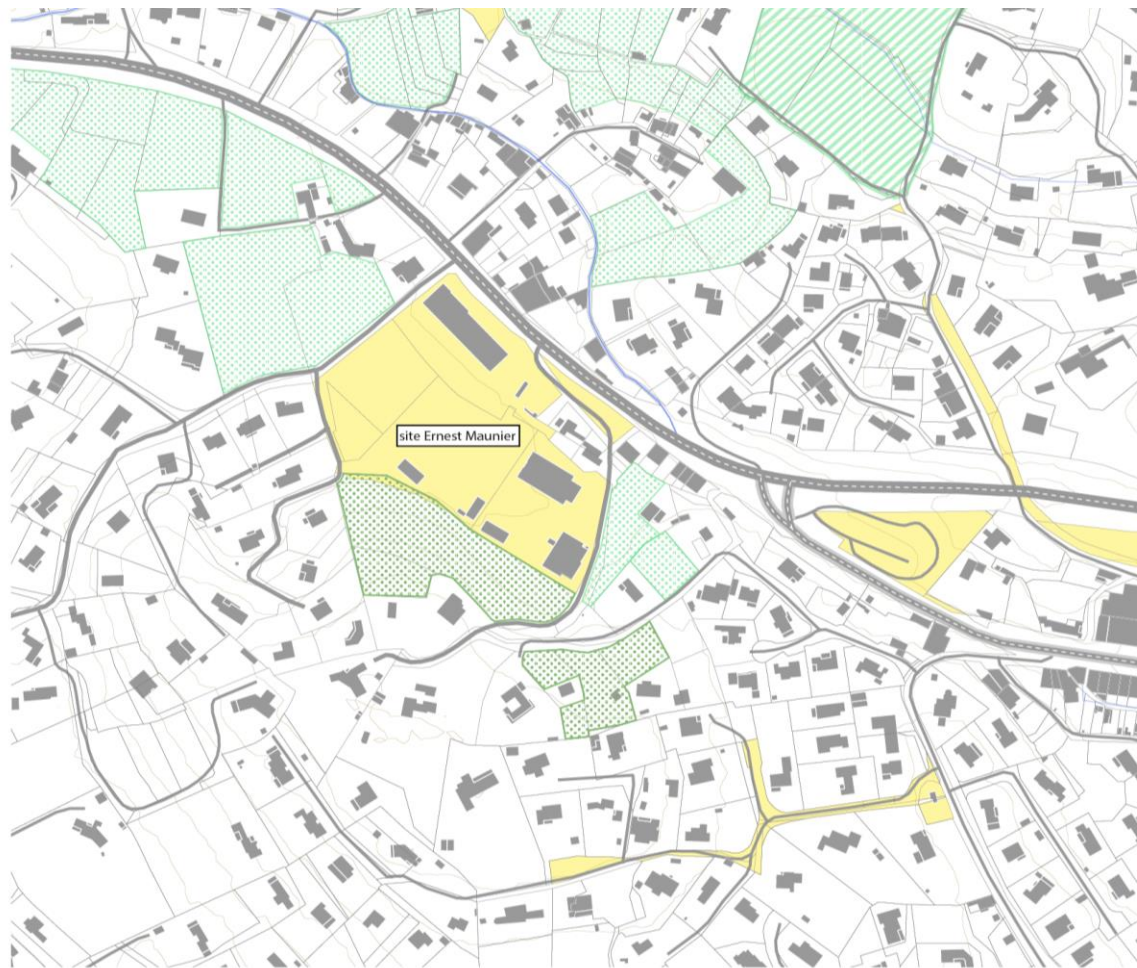
- ◇ départ
- 🚶 10min piéton 10 min
- 🚴 10min vélo 10 min



FONCIER

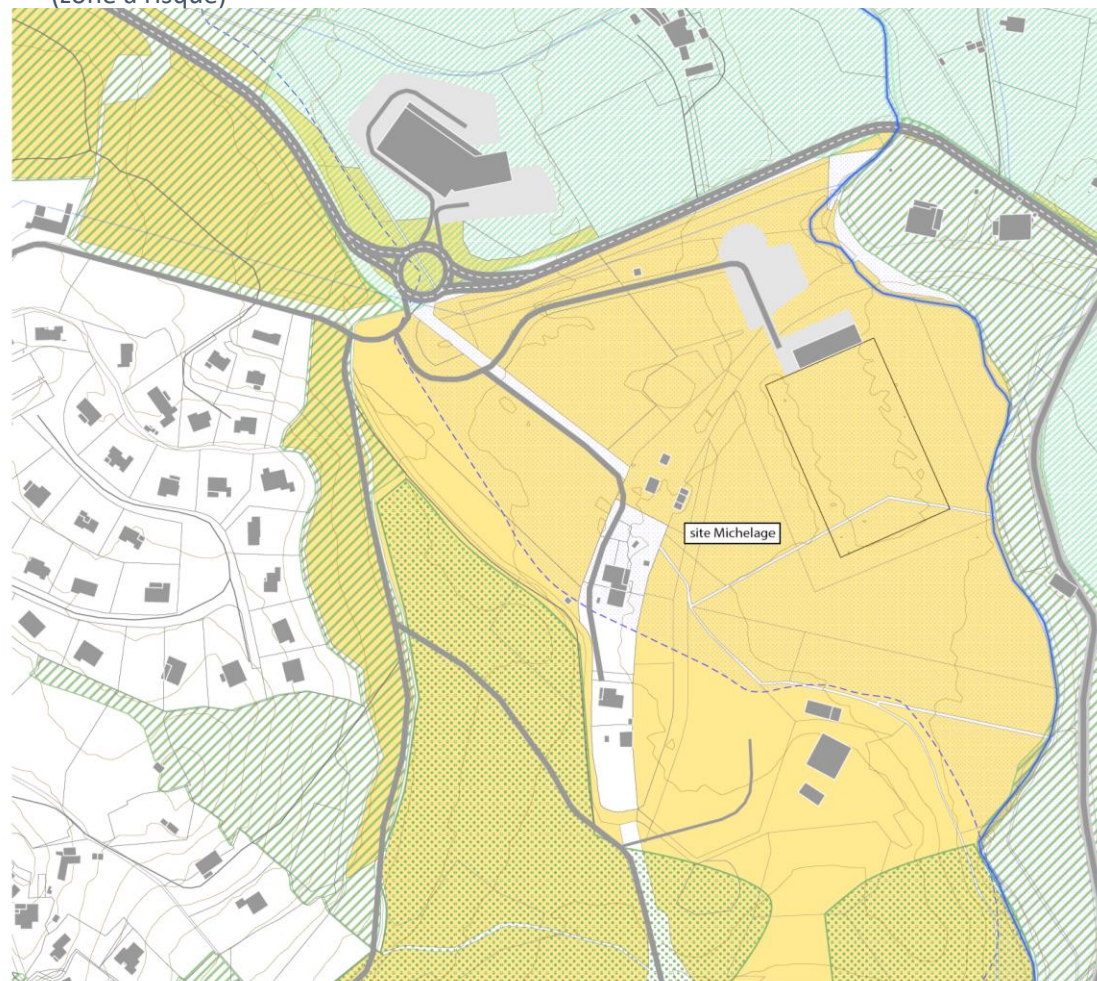
Site Ernest Maunier

- Un site des écoles au **foncier public**



Site Michelage

- Une plaine anciennement agricole au **foncier public** – dans le **lit majeur** de la rivière (zone à risque)



DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : FLAYOSC

PISTES DE REFLEXION

Transformation in situ des écoles – intensification des usages

1. Travail sur la **visibilité en entrée de village** – aménagement des abords de la D557 : traversées, végétalisation, parking paysagé
2. Conservation et **réhabilitation légère** du bâtiment de l'école maternelle – **intensification des usages** hors période scolaire
3. Projet de **démolition** des bâtiments de l'**école élémentaire** – **reconstruction** de deux bâtiments accolés accessibles depuis le **parvis commun des écoles** – intensification des usages hors période scolaire (associations/activités extra-scolaire/événements...) espaces pensés dans cette **logique d'intensification des usages et de mutabilité**
4. Préservation d'un **cœur d'îlot végétal** en continuité de la colline paysagère
5. Projet d'une mixité programmatique avec une **densification** du site par des typologies de **logements intermédiaires** (maison en bande R+1/R+2) s'intégrant au tissu existant pavillonnaire



**Programmation et plans non validés et qui feront faire l'objet d'une étude urbaine concertée*

Un parc agro-urbain ludique et pédagogique

1. Projet d'un **parc agricole ludique** en entrée de village où se mêlent différents usages de plein air (sports-loisirs-agriculture...) – mise en place d'une **noüe paysagère** au rôle ludique en zone inondable
2. Mise en place d'une **voie structurante des modes doux** : « **l'épine dorsale** » sur le tracé de l'ancienne voie ferrée complétée par un mail piéton desservant toutes les activités depuis le village centre
3. Projet d'une **MEAD (maison de l'éducation à l'alimentation durable)** en entrée de site – un projet pédagogique à l'échelle de la Dracénie et en lien étroit avec le maraichage communal de Flayosc
4. Projet d'**extension du maraichage communal** existant
5. Réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles en **ferme agricole pédagogique** et **réinvestissement des friches agricoles** pour le développement d'une agriculture locale – conserver l'activité historique du lieu-dit Michelage



SYNTHÈSE



Conserver les équipements structurants pour la vitalité du centre bourg à proximité de celui ci

- **Repenser le rôle de l'école** et son interface avec les habitants et les associations en construisant un équipement ouvert sur le village et sur d'autres usages
- Optimiser l'usage de l'équipement pour en faire **un nouveau lieu de rencontres** capable d'irriguer la centralité villageoise



Protéger les zones naturelles en frange d'urbanisation en leur donnant un usage

- **Protéger ces espaces d'une urbanisation** future et de l'artificialisation des sols
- **Conserver des poches de nature** à proximité des centres bourgs et les aménager pour les habitants afin de rendre attractive la vie en cœur de bourg
- Consolider **le pôle agro-alimentaire et le rôle des circuits courts** dans le fonctionnement villageois
- **Maintenir des zones perméables** pour contenir la vulnérabilité du site face aux inondations

Un scénario de maintien de l'école au niveau du centre bourg qui se présente comme une alternative au scénario de déplacement de l'école sur le site Michelage et vise à adopter une démarche de sobriété foncière :

- *Evite l'artificialisation de sols naturels et agricoles*
- *Limite les besoins en mobilités carbonés*
- *Renforce le rôle et la vitalité de la centralité villageoise*

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : FLAYOSC

EQUIPEMENT MUTUALISE

Temps 1 : horaires scolaires

Une cour de récréation « oasis » avec une part importante de végétation

TEMPS SCOLAIRE

lundi	8h30-16h30	lundi	17h00-21h00
mardi	8h30-16h30	mardi	17h00-21h00
mercredi	8h30-12h00	mercredi	12h00-21h00
jeudi	8h30-16h30	jeudi	17h00-21h00
vendredi	8h30-16h30	vendredi	17h00-21h00
		Week-end	09h00-21h00

Temps 2 : Accueil d'évènement en dehors des temps scolaires

Une cour capable pensée comme un espace public

TEMPS EXTRASCOLAIRE

lundi	8h30-16h30	lundi	17h00-21h00
mardi	8h30-16h30	mardi	17h00-21h00
mercredi	8h30-12h00	mercredi	12h00-21h00
jeudi	8h30-16h30	jeudi	17h00-21h00
vendredi	8h30-16h30	vendredi	17h00-21h00
		Week-end	09h00-21h00



**Programmation et plans non validés et qui feront faire l'objet d'une étude urbaine concertée*

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : FLAYOSC

ET MAINTENANT ?



La commune a annoncé le lancement d'une nouvelle étude de programmation sur le site actuel avec une intensification des usages notamment pour les associations locales. Cependant la municipalité fait état de besoin en financement pour mettre en forme son projet.



DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : SALERNES



**UN SUPER
ÉQUIPEMENT
MUTUALISABLE**

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : SALERNES

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Combinaison des dispositifs TPSF et PVD sur un site révélé dans le cadre de Petites Villes de Demain. Le projet est venu conforter celui réfléchi lors de l'élaboration du projet urbain communal dans le cadre de PVD.





CHOIX DU SITE

Salernes – « plateau sportif »

Intérêt pour la démarche TPSF

- Enjeu d'interface entre ville, espaces naturels et périurbains
- Mise en œuvre du levier **densifier / intensifier**
- Potentiel d'intensification des usages

Première lecture des enjeux

- La qualification des espaces d'interface, en première couronne du village de Salernes
- La définition des usages à mettre en œuvre et valoriser pour éviter la fuite vers le périurbain

Pertinence du site démonstrateur

- Le renforcement de l'urbanité d'une zone d'interface
- Opération tiroir
- Mixité d'usages

Premières pistes de programmation

- Espaces publics revalorisés
- Densification équipements / habitat/...

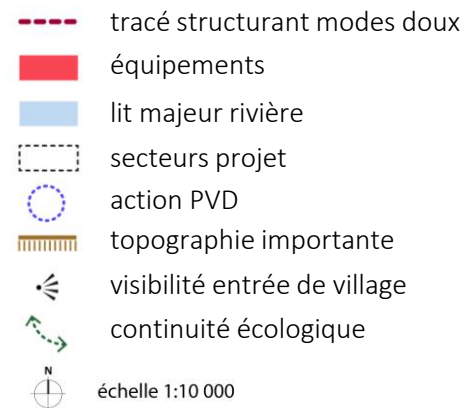
Les projets démonstrateurs : SALERNES

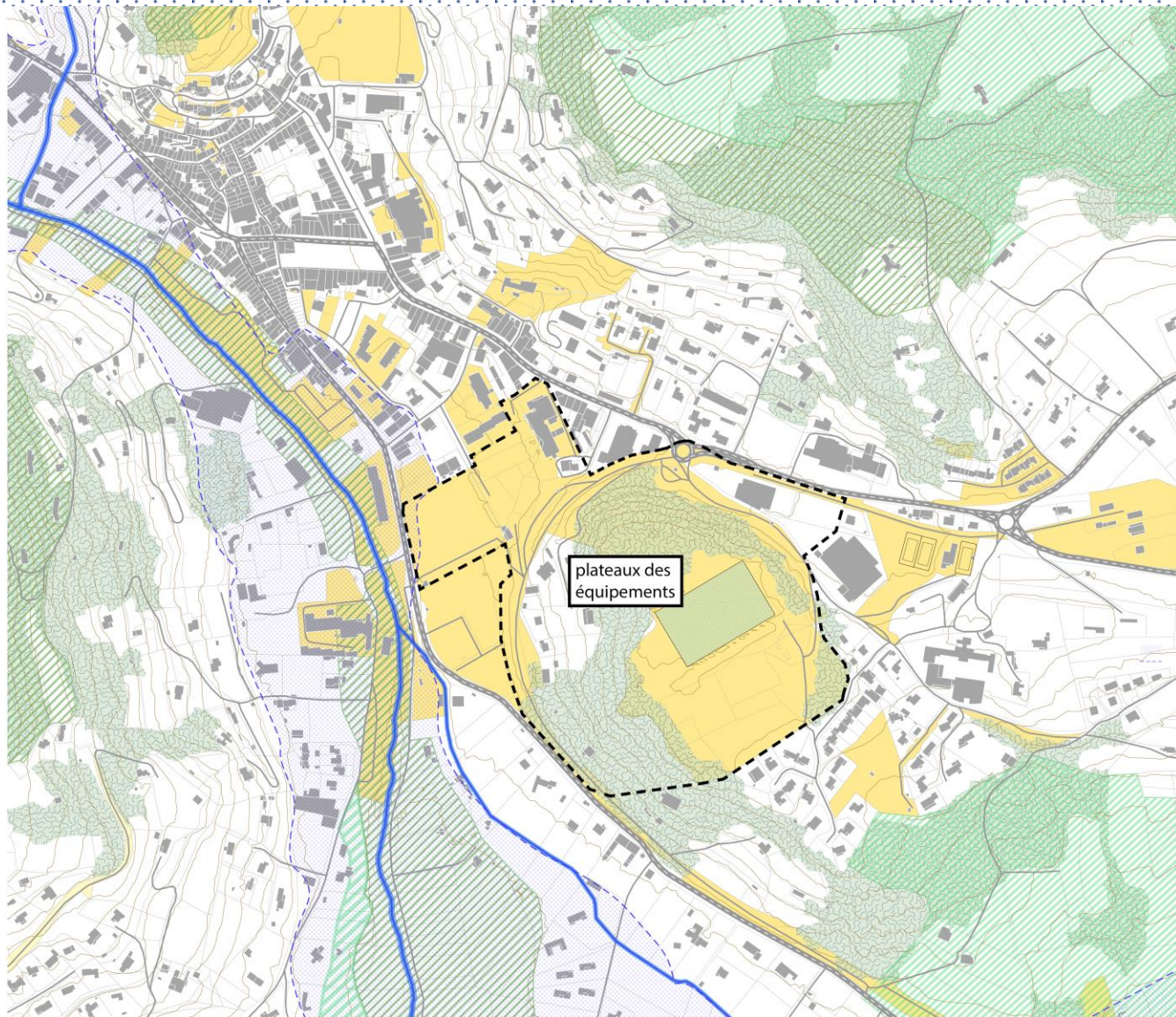


ENJEUX

Restructuration des équipements scolaires – principe de mutualisation – valorisation du Pin Bernard



- Un Mont, le Pin Bernard préservé des constructions, **une poche de nature** à conserver et valoriser en milieu urbain
- Regroupement des équipements scolaires pour proposer un « super-équipement » où les **usages sont intensifiés selon les temporalités**
- Projets en cohérence et en lien avec les projets d'action PVD





FONCIER

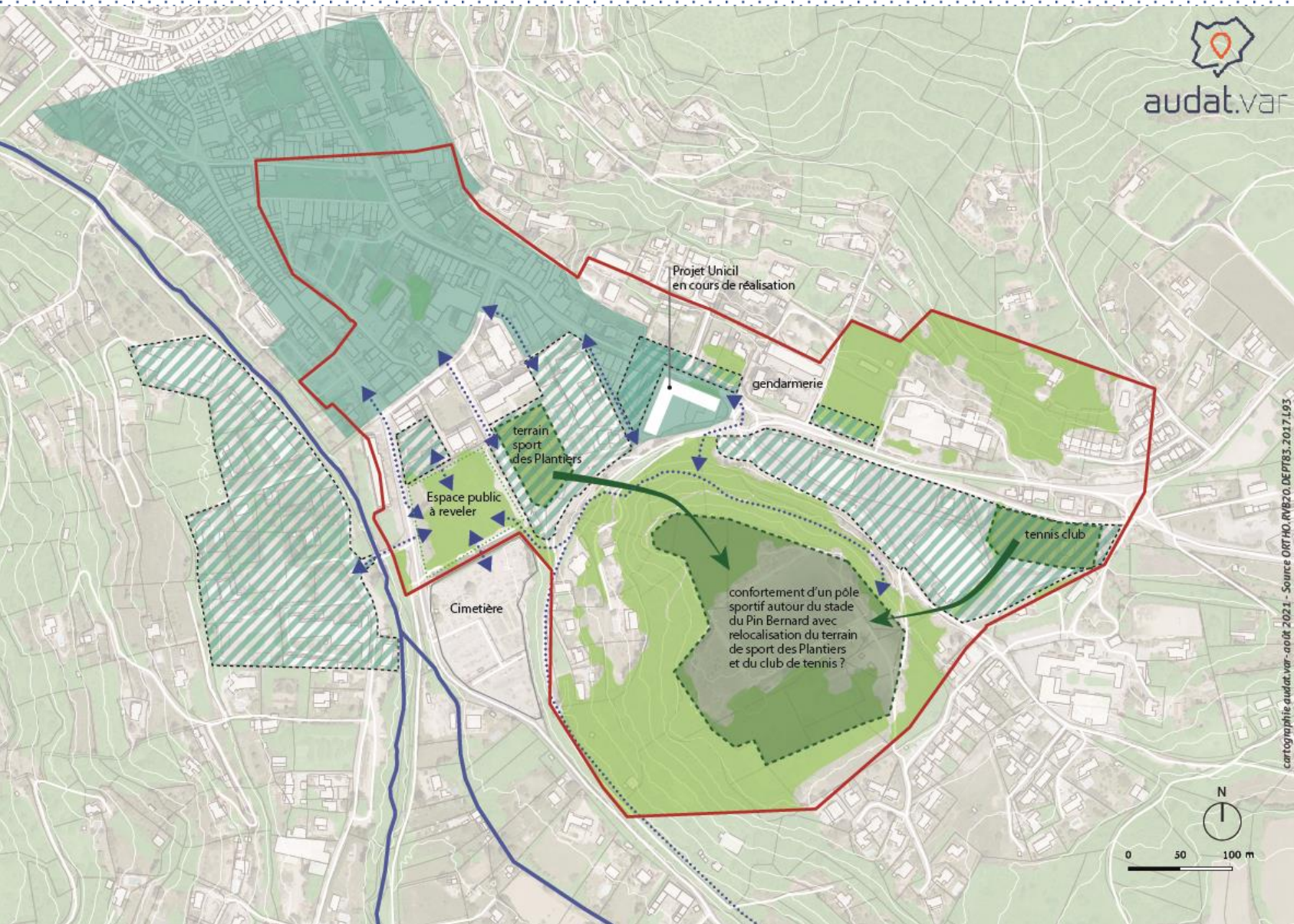
Une maîtrise du foncier des équipements de Salernes

-  foncier public
-  zone inondable du lit majeur de la rivière



échelle 1:5 000

Les projets démonstrateurs : SALERNES



PREMIÈRES PISTES D'AMÉNAGEMENT SELON LES LEVIERS D'ACTION

Analyse

- périmètre d'analyse
- périmètre centre-ville

Levier 1 : Renaturer

- éléments structurants du paysage à préserver et valoriser
- éléments de nature à valoriser au sein des secteurs urbanisés

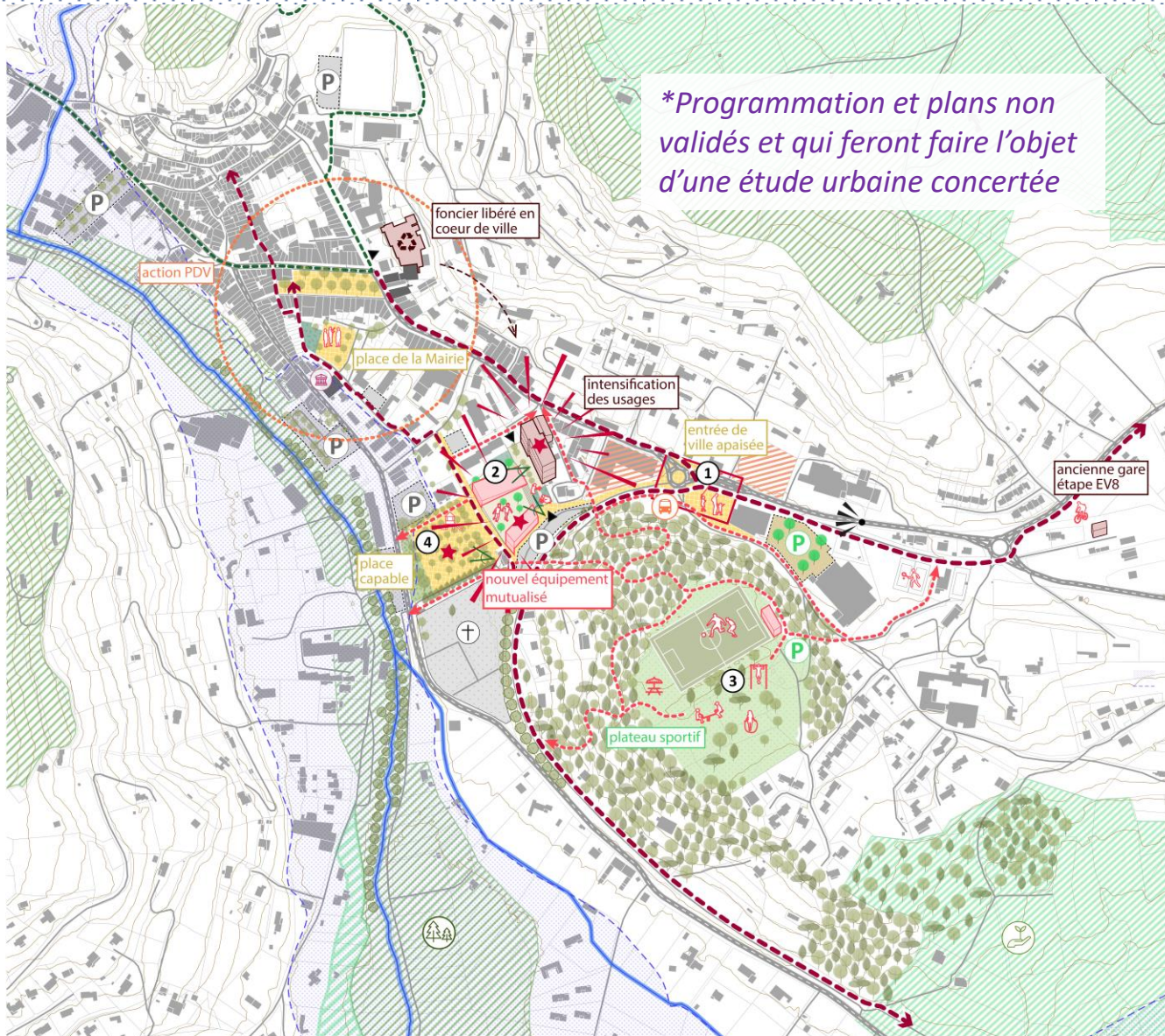
Levier 2 : Transformer

Levier 3 et 4 : Densifier et intensifier

- favoriser les maillages interquartiers et liaisons douces / éviter les opérations isolées et non connectées à la vie de quartier
- espace de renouvellement urbain / densification animation du centre de vie / services de proximité
- espaces de nature à préserver, au sein des futurs opérations d'aménagement : enjeu de lutte contre les îlots de chaleur,

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : SALERNES



PISTES DE REFLEXION

1. Une **entrée de ville apaisée et valorisée** par un carrefour urbain qui favorise les traversées douces / et la mutualisation du stationnement
2. Les écoles de Salernes comme **équipements fédérateurs et structurants**:
 - **déplacement de l'école maternelle** pour la rapprocher de l'école élémentaire et libérer du foncier en cœur de ville pour l'action *Petite ville de demain*
 - construction d'un **nouveau bâtiment de l'école maternelle et de la crèche** sur une partie du foncier de l'ancien stade (conserver l'espace végétalisé pour les usages de l'école et activités extra-scolaire)
 - **intensification des usages** en dehors des temps scolaires
3. Le Pin Bernard, un **plateau sportif** pour la commune et ses alentours
 - mise en place d'activités de plein air afin de préserver ce promontoire de nature et de conserver son sol perméable et sa forêt – projet d'une buvette / vestiaires dans un bâtiment léger
 - travailler des parcours piétons à travers la forêt pour mieux desservir le Pin Bernard (aujourd'hui un seul accès)
4. La place du boulodrome, une **place «capable»** : valoriser cette place en la rendant plus visible et perméable (plus d'accès et de traversées piétonnes - liens avec les écoles) et intensifier les différents usages

MOBILITÉS

- +—+—+ tracé structurant modes doux
- - - - - mail piéton
- - - - - voie Terres, truffes et cascades
- carrefour urbain apaisé

- espaces publics apaisés
- parking perméable
- P parking paysagé mutualisé
- ⊕ arrêt de bus

PROJET

- bâtiment existant
- bâtiment projeté
- arbre projeté
- ★ usages intensifiés
- ☼ visibilité entrée de ville

- ♻ foncier à recycler
- ⊕ vues
- espaces verts
- jardins
- ▨ nouveaux programmes logements

EXISTANT

- agriculture (PLU)
- nature (PLU)

- arbre existant
- ripsisylve



échelle 1:5 000

SYNTHÈSE



Regrouper les équipements scolaires au sein d'un pôle fort et ouvert à d'autres usages

- **Repenser le rôle de l'école** et son interface avec les habitants et les associations en construisant un équipement ouvert sur le village et sur d'autres usages
- Optimiser l'usage de l'équipement pour en faire **un nouveau lieu de rencontres** capable d'irriguer la centralité villageoise

Avoir des espaces publics requalifiés et supports d'usages multiples, vecteurs d'attractivité pour la vie en centre bourg



Protéger les zones naturelles en frange d'urbanisation en leur donnant un usage

- **Protéger ces espaces d'une urbanisation** future et de l'artificialisation des sols en les aménageant pour des fonctions de détente et de loisirs
- **Conserver des poches de nature** à proximité des centres bourgs et les aménager pour les habitants afin de rendre attractive la vie en cœur de bourg
- **Maintenir des zones perméables** pour contenir la vulnérabilité du site face aux inondations

DEMARCHE

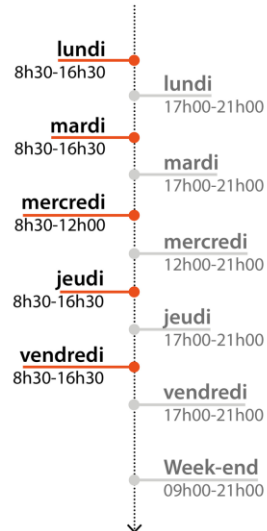
Les projets démonstrateurs : SALERNES

EQUIPEMENT MUTUALISE

Temps 1 : horaires scolaires

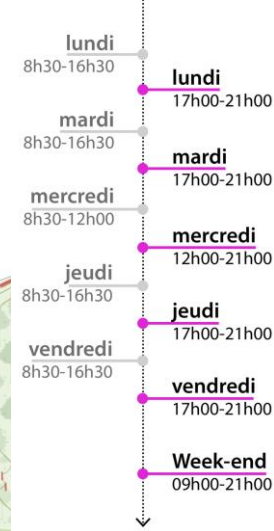
Une cour récréative investie par les écoliers – une place capable occupée par les habitants

TEMPS SCOLAIRE



Temps 2 : Accueil d'évènement en dehors des temps scolaires
Une cour capable pensée comme un espace public en continuité de la place publique capable – des équipements ouverts aux habitants et associations

TEMPS EXTRASCOLAIRE



- équipement scolaire
- équipement sportif
- espaces vert aménagés
- parvis des écoles
- voirie partagée
- trottoir aménagé
- parking perméable
- parking paysagé
- entrée

**Programmation et plans non validés et qui feront faire l'objet d'une étude urbaine concertée*

DEMARCHE

Les projets démonstrateurs : SALERNES

ET MAINTENANT ?



La municipalité fait état de besoin en financement pour mettre en forme son projet, et de moyens humains pour sa mise en œuvre et suivi.



BILAN

Pour 4 projets démonstrateurs : DRAGUIGNAN COMMANDERIE / TRANS-EN-PROVENCE
FLAYOSC / SALERNES

ET DEMAIN ?



A SUIVRE...

