

Trets, un centre-ville « augmenté », une centralité retrouvée

Étude sur le fonctionnement du centre
Du diagnostic à la stratégie
dans le cadre de l'élaboration du PLUi

I. Rappel de la commande

- 1.1 Vers l'élaboration d'un projet global de revitalisation
- 1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid
- 1.3 La méthodologie proposée

II. Diagnostic territorial

- 2.1 Du village provençal.. à une urbanisation urbaine expansive
- 2.2 Vers une intensification du rayonnement
- 2.3 Un centre au profil « monoparental »
- 2.4 Un appareil commercial fragile
- 2.5 Un parc de petits logements à forte densité
- 2.6 Un cadre de vie à fort potentiel
- 2.7 Une mobilité singulière
- 2.8 Un potentiel de développement important

III. Enjeux identifiés

- 3.1 Principaux constats
- 3.2 Principaux enjeux
- 3.3 Spatialisation des principaux enjeux

IV. Vision du centre-ville de demain

- 4.1 Un centre irrigué qui va tirer parti du développement de la commune
- 4.2 Un centre « augmenté » et renouvelé
- 4.3 Un centre « aéré », haut lieu de la sociabilité et de l'altérité
- 4.4 Un imaginaire patrimonial à recréer, support à une mise en valeur touristique
- 4.5 Une offre commerciale et économique diversifiée

V. Schéma d'orientations stratégiques et intentions urbaines

- 5.1 Schéma d'orientations stratégiques – Un centre-ville « augmenté », une centralité retrouvée
- 5.2 Objectifs complémentaires à poursuivre

I. Rappel de la commande

1.1 Vers l'élaboration d'un projet global de revitalisation

Le PLUi du Pays d'Aix, une étude complémentaire sur les centres-villes en 2020

Dans le cadre des travaux menés par le territoire pour le PLUi du Pays d'Aix, une étude complémentaire a été demandée à l'AUPA en 2020 pour qualifier le fonctionnement et les enjeux des centres (« *Les centres-villes du Pays d'Aix, entre urbanité et proximité* » – décembre 2020).

Cette étude a permis de faire émerger une dizaine de centres à enjeux qui ont bénéficié (ou vont bénéficier) d'une expertise plus poussée en termes de revitalisation. La Société Publique Locale d'Aménagement – SPLA - Pays d'Aix Territoires participe également à cette démarche.

Les résultats et réflexions proposés dans ce document serviront bien évidemment de fondement à l'élaboration du projet de territoire dans le cadre de la démarche « Petites villes de Demain ».

Petites Villes de Demain, une démarche nationale de revitalisation en 2021

En 2018, c'est le programme action cœur de ville, qui sélectionne 234 villes moyenne de plus de 20 000 habitants pour redynamiser les centres villes dévitalisés.

En 2021, c'est le programme petites Villes de Demain qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Pour les communes de moins de 20 000 habitants.

Piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, le programme bénéficie de la forte mobilisation de plusieurs ministères, de partenaires financeurs (Banque des territoires, Anah, Cerema, Ademe...), et de l'appui d'un large collectif comprenant notamment l'Association des Petites Villes de France (APVF).

Au travers ce dispositif, l'Etat et les partenaires du programme viendront en 2022 soutenir et faciliter les dynamiques de transition déjà engagées dans certains territoires.

A ce titre, l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix – Durance accompagne la commune de Trets (en collaboration et avec le soutien de la métropole Aix-Marseille-Provence) dans l'élaboration de son projet de territoire dont l'objectif est d'imaginer le centre-ville de demain. La SPLA a par ailleurs apporté une expertise précieuse tout au long de la démarche.

1.1 Vers l'élaboration d'un projet global de revitalisation

ILS COORDONNENT


**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

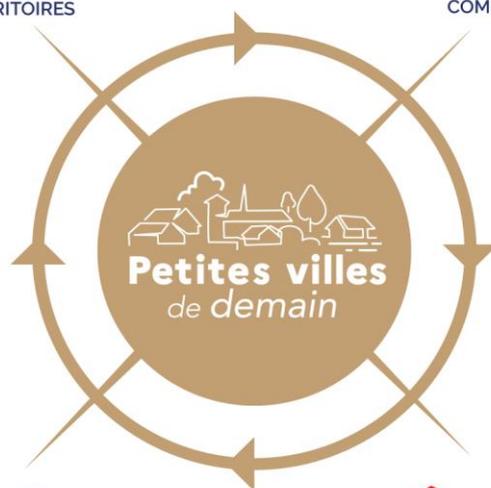


DIRECTIONS DÉPARTEMENTALES DES TERRITOIRES

ILS PILOTENT



COMMUNES + EPCI



Petites villes de *demain*,
un écosystème
d'acteurs pour aider les
communes à construire
un projet centre-ville



ILS ANALYSENT

ILS FINANCENT

La commande

1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid

Les réponses aux nouveaux vecteurs d'attractivités

Dans une société mondialisée et soumise à des mutations rapides, il devient de plus en plus difficile d'envisager les futurs possibles. Cela est d'autant plus vrai que la crise sanitaire que nous traversons constitue une réelle remise en question de nos manières de penser et de fabriquer les territoires.

La ville innovante

De nouveaux espaces de travail dans les centres (tiers-lieux et espaces de coworking)

La ville du quart d'heure ou des courtes distances

La proximité comme vecteur d'attractivité ; circuits-courts, accès aux aménités (services du quotidien...)

La ville-nature et biodiversitaire

Îlots de fraîcheur urbains

La ville apaisée

Modes doux (piétonisation, marche, vélo...)

La ville à haute qualité urbaine

Qualité des espaces publics et des logements

La ville « phytale »

Face à la concurrence du e-commerce, une nécessaire transition vers un commerce à la fois « physique » et digital

UN NOUVEAU RAPPORT
AU TEMPS

UN NOUVEAU RAPPORT
À L'USAGE

UN NOUVEAU RAPPORT
À L'ESPACE

UNE RÉVOLUTION:
L'AVÈNEMENT DU
TÉLÉTRAVAIL

COVID
19

1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid

Les trois enjeux fondamentaux de l'aménagement post-covid : **la distance, l'emplacement et la surface.**

1. LA DISTANCE

Est-ce la fin de la dictature des distances dans notre rapport au travail, et donc au lieu d'habitation ?

Qu'est-ce que le numérique a changé dans le choix de l'endroit où habiter et le choix de son logement ?

- Quand on peut tout faire ou presque à distance, la proximité du logement par rapport à son employeur ou ses clients n'est plus un critère aussi exclusif
- Les nouveaux outils numériques et le télétravail libèrent les contraintes de trajets quotidiens de ceux qui préfèrent vivre dans une petite ville ou à la campagne en périphérie des grands pôles d'emploi

Quitter une grande ville pour une ville à taille humaine, plus agréable et suffisamment bien équipée ?

Oui mais pas forcément pour vivre en ville ou en centre-ville...

Des envies « post covid » contradictoires : comment vivre en appartement en ville peut-il faire envie, alors que les Français rêvent de nature ?



Vs.



Le début d'un exode urbain ?

Pourquoi faut-il réenchanter le logement en ville ?

Le digital permet de rapprocher les choses sans y être (comme le télétravail) mais ce n'est pas nécessairement les grandes villes ou même les centres-villes qui devraient profiter de cet élan car la crise sanitaire a aussi stimulé les envies de nature, d'espace et de lumière.

Bien que la loi Climat et Résilience vienne réduire l'artificialisation des sols et amener progressivement les promoteurs et aménageurs à réinvestir la ville, l'appartement ancien de petite taille, mal isolé, sans ascenseur, sans parking, sans lumière et surtout sans extérieur ne correspond pas forcément aux attentes contemporaines.

Alors que le pavillon de périphérie, symbole de l'étalement urbain, est diabolisé par les pouvoirs publics et les experts, la question de son alternative en ville reste entière.

Le recyclage urbain, le rehaussement des immeubles en ville, et la construction d'appartements au goût du jour pour attirer les jeunes actifs et les familles en centre-ville sont des enjeux clé.



de place, du volume

de lumière

de nature, un extérieur

La commande

1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid

2. L'EMPLACEMENT

Serait-ce l'heure du retour des commerces en milieu urbain, voire dans des petites rues peu fréquentées ?

Les 3 règles d'or « l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement » qui a fait la gloire des centres commerciaux de périphérie depuis 60 ans seraient-elles remises en cause par le numérique ?

Le numérique et notamment les smartphones permettent désormais au client de choisir à distance son commerce, de le guider hors des sentiers battus, et de voir à travers les murs le magasin caché dans une petite rue...

S'affranchir des contraintes d'emplacement, oui mais comment ?

- Être une destination en soi (réputation, spécificités, expérience d'achat originale, lieu singulier et étonnant...)
- Être visible sur internet, et avoir une visibilité pratique (immédiate en 1ère page de google, adresse physique claire, horaires d'ouverture à jour, téléphone...)
- Avoir une super image (commentaires, réseaux sociaux...)



1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid

3. LA SURFACE

Internet réduit les besoins de surface d'un magasin et donc ses charges

Quand le stock peut être déporté pour livrer le client après sa visite, le magasin peut se concentrer sur son rôle de « vendeur » et sur l'essentiel de son métier

La livraison permet aux commerçants de se tourner vers les locaux plus petits des centre-ville (exemples d'Ikea, Décathlon, Boulanger...)

Mais la réduction de la surface utile devient porteuse à condition de la consacrer à faire la différence avec le web pour fidéliser le consommateur au lieu physique.

Le magasin devient plus « commerçant » et moins logistique

- Showroom pour voir les produits, les toucher, les sentir
- Conseil client, relation humaine et personnelle
- Personnalisation des produits ou des services
- Démonstration, essai
- Confort et services
- Expérience agréable et unique
- Pédagogie et apprentissage
- Co-production avec le client



1.3 La méthodologie proposée

Réinventons les centres de nos villes et villages !

Dans un contexte post-COVID et à l'heure du « zéro consommation » d'espaces, les centres-villes concentrent une multitude d'enjeux.

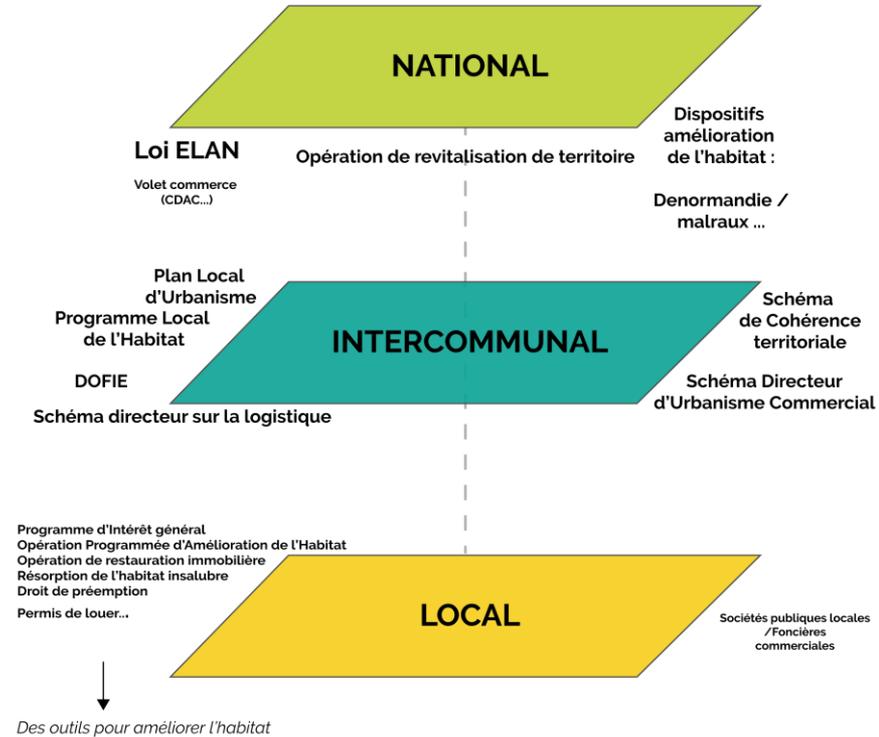
La nécessité d'un modèle de société plus écologique et résilient ainsi que le passage à une société post-industrielle basée sur l'épanouissement et la recherche d'une identité commune concourent à anticiper un probable renouveau des centres-villes dans les décennies à venir.

L'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance a élaboré une méthodologie* originale d'analyse des centres qui mêle une nécessaire vision globale et transversale à des approches spatiales et prospectives.

* *Quel centre-ville demain ? – note méthodologique – AUPA, juin 2021*



Les centres-villes, un écosystème complexe



1.3 La méthodologie proposée

Une méthodologie originale imaginée par l'AUPA

Diagnostic et enjeux territoriaux

Ce diagnostic territorial comprend d'abord un volet socio-économique transversal (population, emplois, commerces, habitat...). Sur la base des études existantes et d'indicateurs infra-communales, quelles sont les problématiques et enjeux spécifiques du centre (forces, faiblesses, spécificités...) ? Analyse quantitative, spatiale et qualitative (rencontres avec les maires, élus...).

Ce diagnostic socio-économique est ensuite complété par une étude urbaine mettant en évidence les caractéristiques et problématiques « fonctionnelles » et spatiales du centre dans son environnement proche. Il s'appuie sur des cartographies thématiques (typomorphologie et densité, espaces publics, espaces verts, commerces et services, stationnement et mobilité...).

Le croisement d'approches socio-économiques et urbaines permet de faire émerger des enjeux prospectifs.

Vision du centre-ville de demain

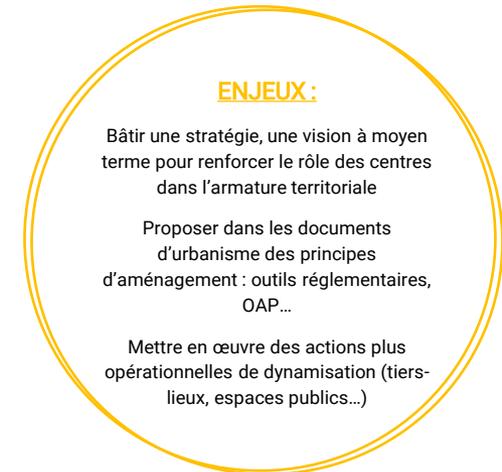
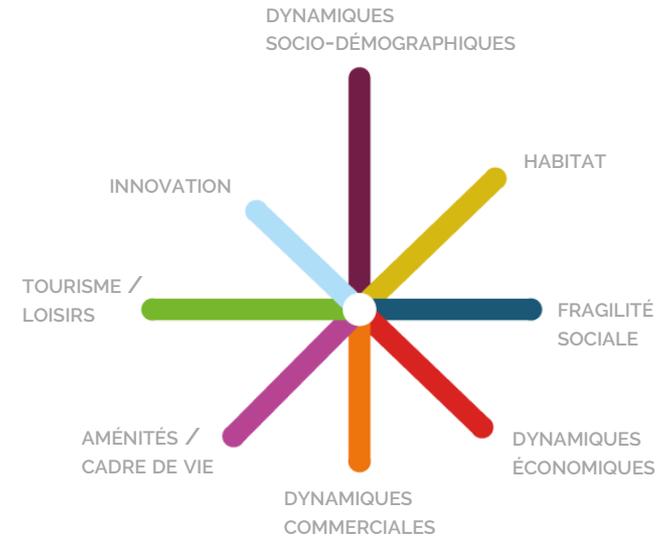
Sous la forme d'ateliers / séances de travail avec les élus et techniciens, quelle vision prospective du centre de demain ? Quels axes stratégiques de développement ?

Schéma d'orientations stratégiques et intentions urbaines

Ce schéma d'aménagement à petite échelle permet de mettre en cohérence l'ensemble des projets (en cours et à venir) dans le centre et son bassin de vie élargi (prise de recul / vision globale). Il s'articule avec une analyse urbaine à plus grande échelle qui précise les intentions urbaines et recommandations spatiales. Au-delà du volet spatial, ces recommandations sont aussi thématiques, sur des sujets très variés et transversaux (habitat, commerce...).

Eléments de programmation et traduction « réglementaire » dans le PLUi

Assistance à la mise en œuvre des solutions de revitalisation retenues par la commune par le biais d'opérations d'aménagement (tiers-lieux, halles...). Recherche de financements (appels à projets) et mobilisation de partenaires (Banque des Territoires...).





Source : AUPA 2021

1.3 La méthodologie proposée

Une méthodologie qui intègre la démarche « Envie de Ville », en retenant le périmètre de centre-ville défini dans ce programme

18

hectares

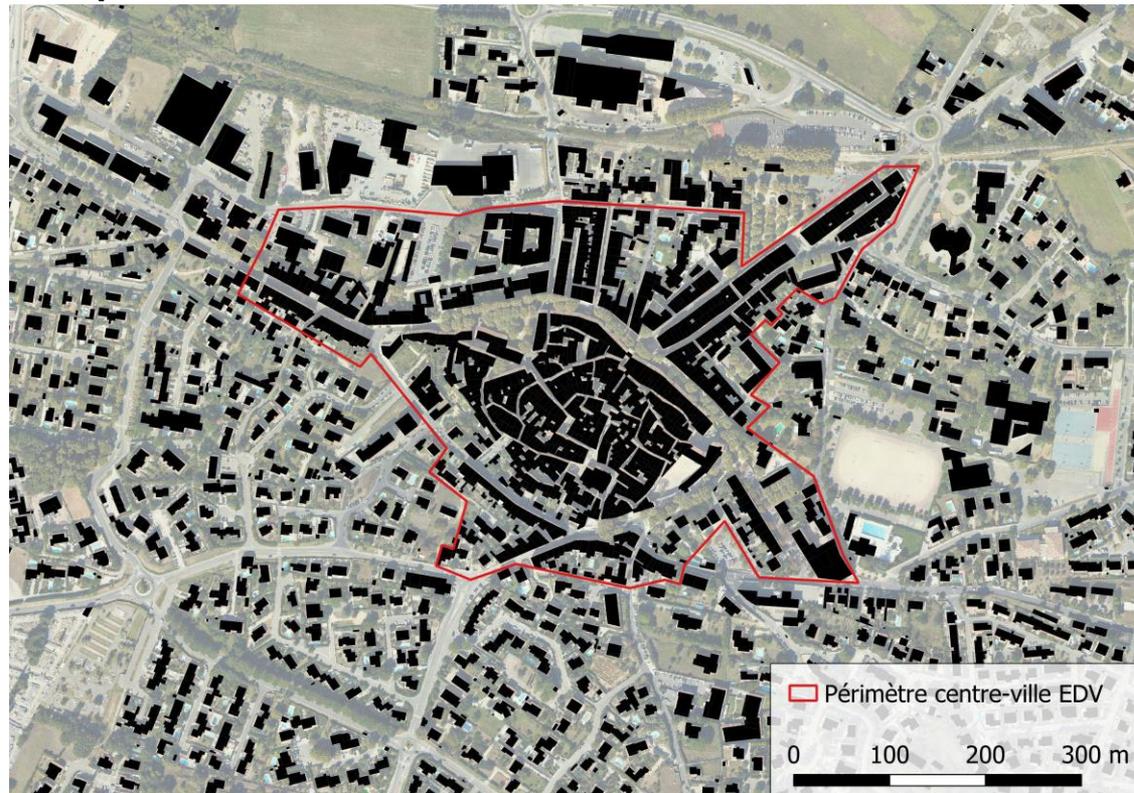
1 600

habitants

800

emplois

Le périmètre d'étude



La métropole n'ayant pas accès au dispositif Action Cœur de Ville, elle a imaginé en 2018 une démarche « **ENVIE DE VILLE** ». Elle fut initiée par l'Etat et la métropole en lien avec de nombreux partenaires (EPF, Caisse des dépôts, Région...) pour réinvestir les centres urbains de la métropole Aix-Marseille-Provence.

L'objectif de ce programme est de proposer une analyse globale et transversale du fonctionnement des 92 centres de la métropole. Ainsi proposer une typologie des centralités pour permettre à la métropole de prioriser. Mais aussi d'adapter les stratégies et les outils d'intervention.

L'objectif : réaliser un état des lieux des atouts ainsi que des dysfonctionnements des centralités, afin de repérer des leviers et priorités opérationnelles au regard des projets en cours et à venir et ce, dans la perspective fixée par les documents de planification et politiques sectorielles pilotées par la Métropole.

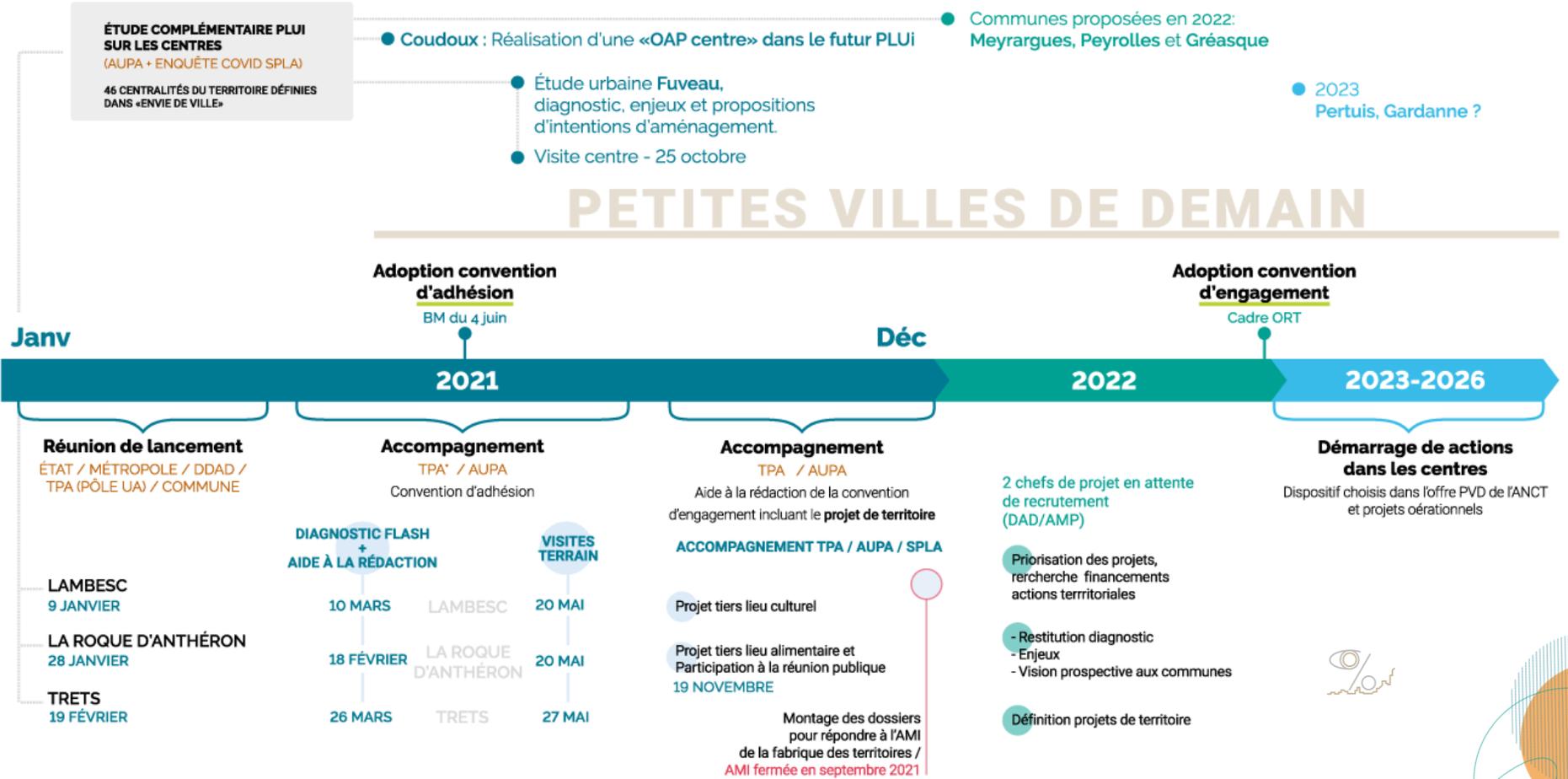
Source : AUPA – AGAM – Métropole Aix-Marseille-Provence (Envie de Ville)

La commande

1.3 La méthodologie proposée

Le planning

DÉMARCHES DE REDYNAMISATION DES CENTRES DU PAYS D'AIX (2019 - 2026)



* Services internes TPA participants: Dir éco, COPROF, Référents Urbanisme des communes et Référents responsable identifié Pôle UA (MR)



II. Diagnostic territorial

2.1 Du village provençal à une urbanisation expansive

Carte de Cassini et d'état-major



1778

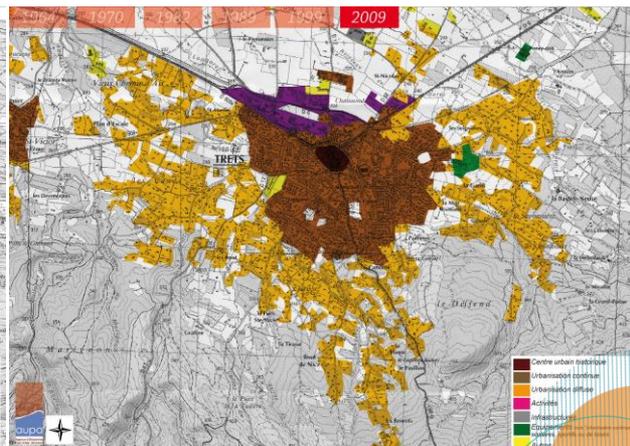
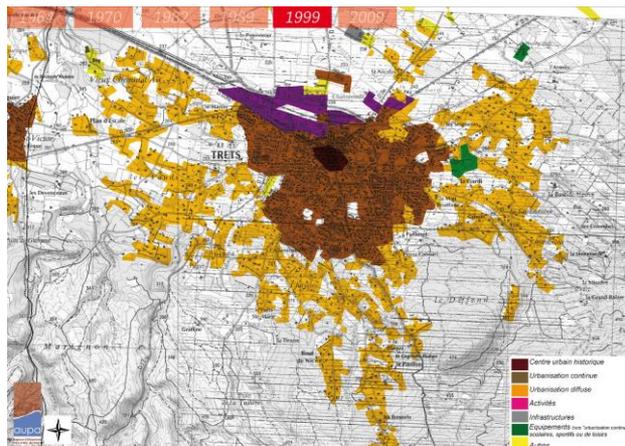
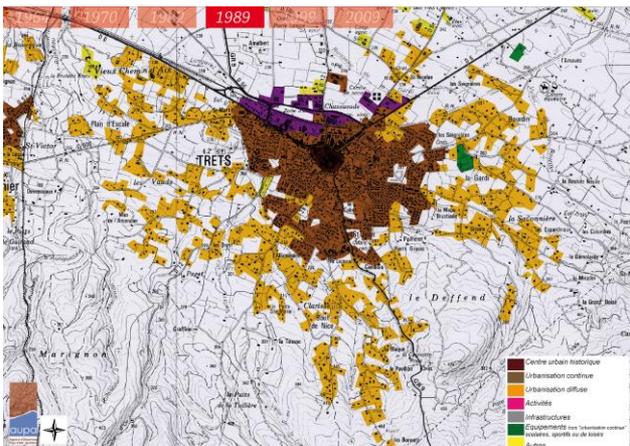
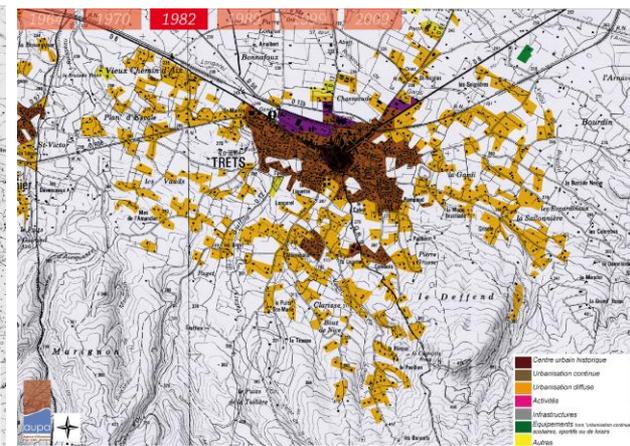
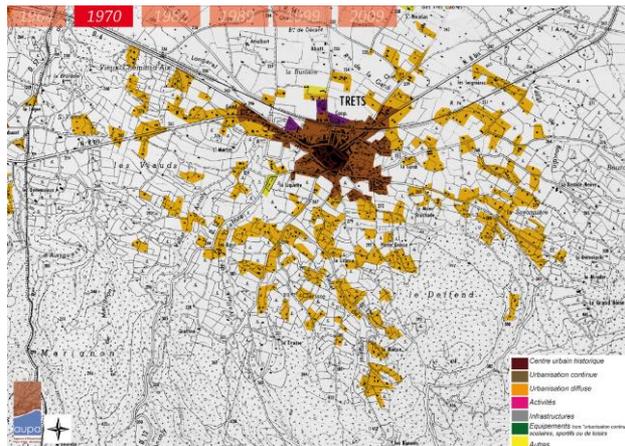
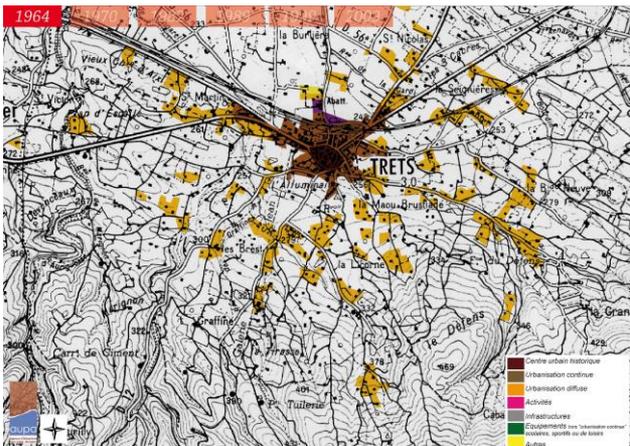


1827

© Géoportail

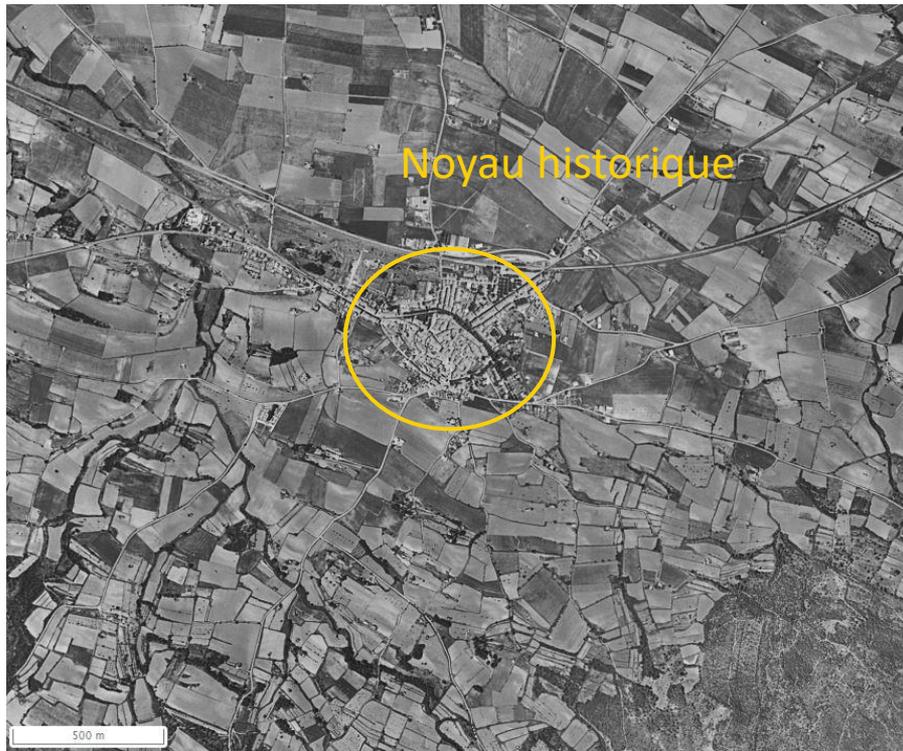
2.1 Du village provençal à une urbanisation expansive

Évolution de l'urbanisation

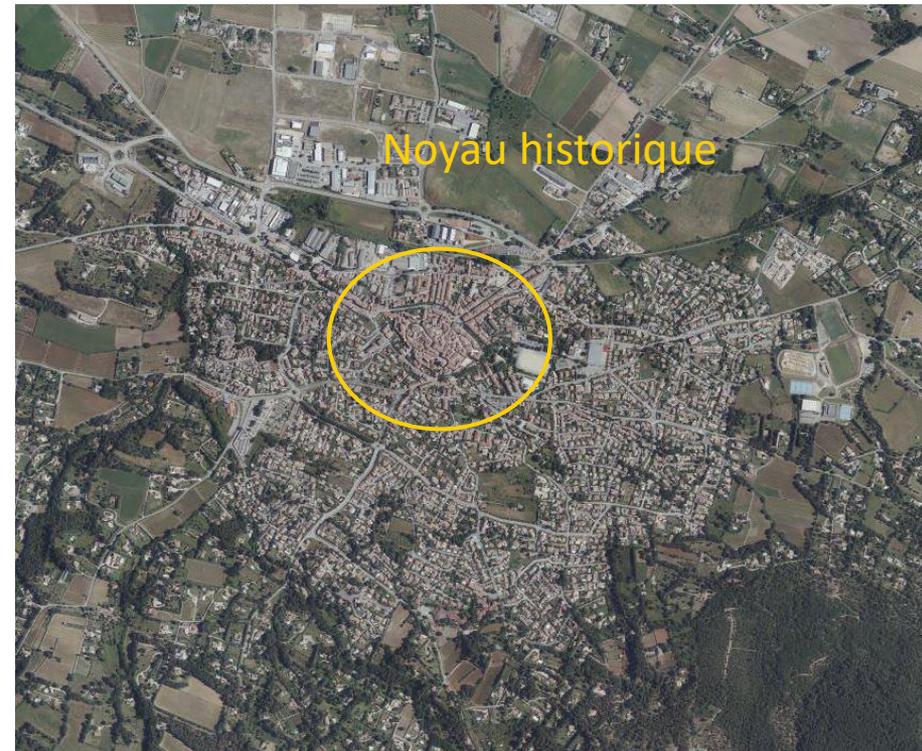


2.1 Du village provençal à une urbanisation expansive

Évolution de l'urbanisation



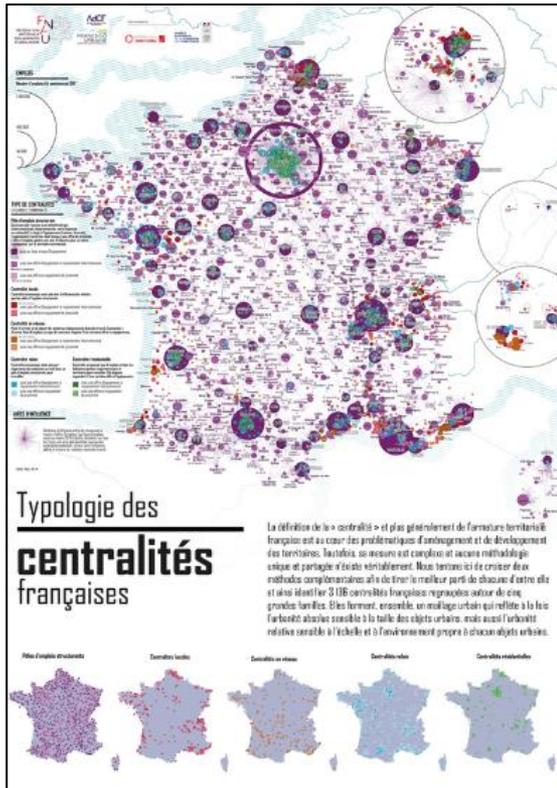
1950



2021

2.2 Vers une intensification du rayonnement

Atlas National des centralités – FNAU. Analyse du rayonnement et des migrations domicile - travail



3 136 centralités

Cinq grands types de centralités

PÔLE D'EMPLOIS STRUCTURANT

Commune qui rayonne à une échelle élargie (intercommunale, départementale, voire régionale ou nationale). Le degré d'équipements (volume, diversité, rayonnement) varie d'un haut niveau à une offre de proximité. L'offre d'emplois génère une aire d'influence plus ou moins conséquente sur le territoire environnant.

- avec un haut niveau d'équipement
- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

CENTRALITÉ LOCALE

Centralité économique avec une aire d'influence plus réduite que les pôles d'emplois structurant.

- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

CENTRALITÉ EN RÉSEAU

Point d'arrivée et de départ de nombreux déplacements domicile-travail. Connectée à d'autres lieux d'emplois, ce type de commune dispose d'une certaine offre en équipements.

- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

CENTRALITÉ RELAIS

Centralité économique dont une part importante des habitants se rend dans un pôle d'emplois structurant pour travailler.

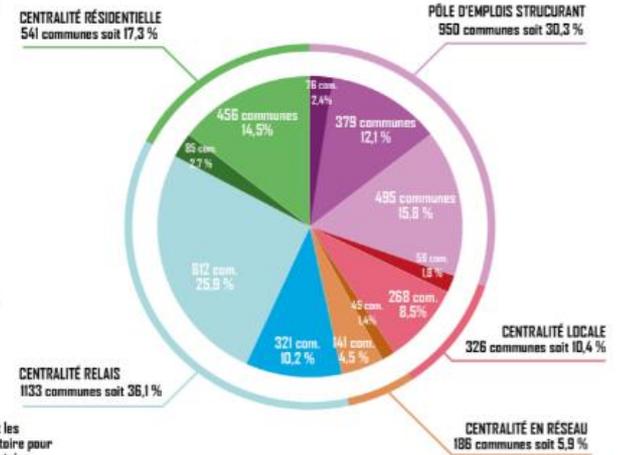
- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

CENTRALITÉ RÉSIDENTIELLE

Centralité proposant peu d'emplois et dont les habitants quittent majoritairement le territoire pour travailler. Elle dispose cependant d'une certaine offre d'équipements.

- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

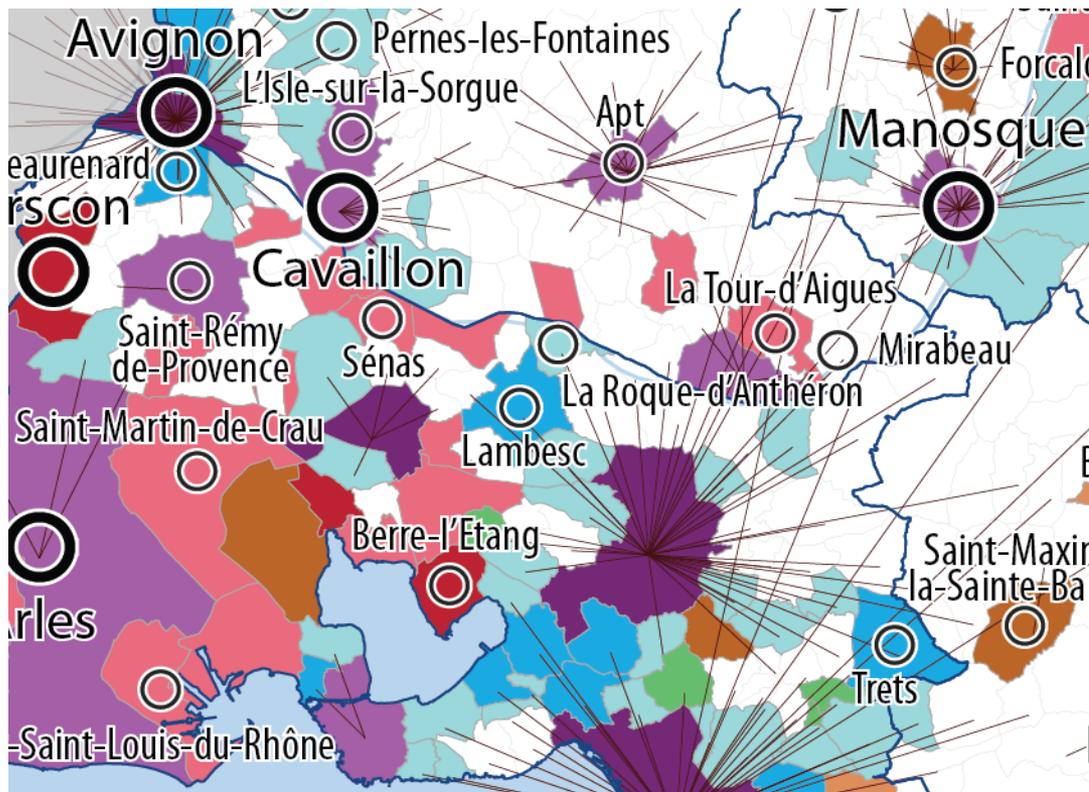
Répartition du nombre de communes par type de centralités



Le diagnostic

10 % CENTRALITÉS / 90 % HORS CENTRALITÉS

2.2 Vers une intensification du rayonnement



Source : Atlas National des centralités – FNAU / AUPA



2.2 Vers une intensification du rayonnement

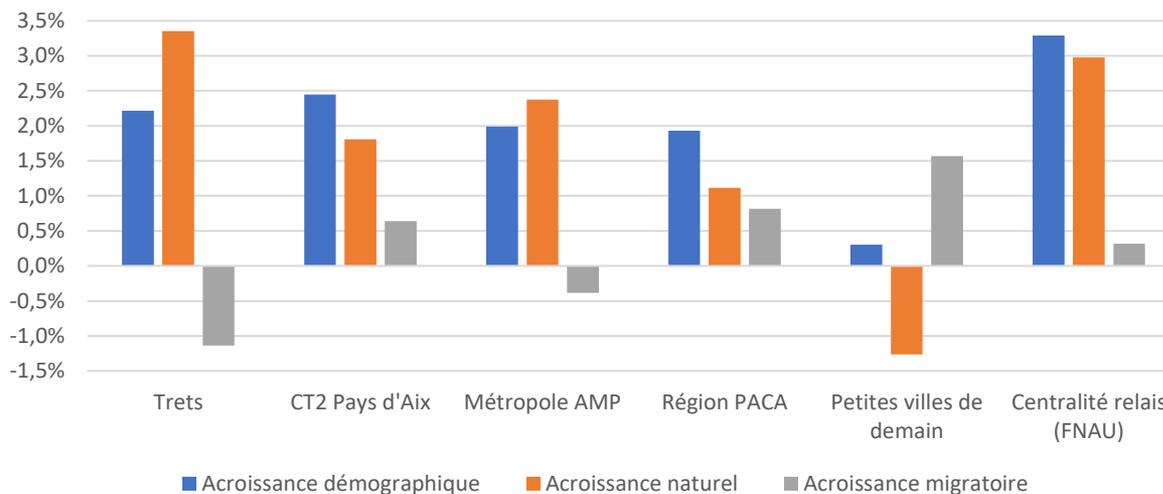
Cadrage communal et les enjeux de la commune :

A l'échelle nationale, selon l'Atlas national des centralités réalisé en 2020-2021, par le réseau des Agences d'urbanisme via la FNAU, Trets fait partie des 1.133 centralité relais (centralité économique dont une part importante des habitants se rend dans un pôle d'emplois structurant pour travailler). En effet, 17% des actifs occupés de 15 ans et plus résidant à Trets travaillent sur Aix-en-Provence, selon la base Déplacement domicile-travail de l'INSEE 2017.

Trets dispose un niveau de rayonnement à l'échelle de son bassin de vie avec des équipements de gamme intermédiaire avec un collège, un cinéma, une bibliothèque, une piscine et des infrastructures sportives. De nombreux professionnels de santé sont présents à Trets (14 généralistes et plus de 70 spécialistes).

Taux d'évolution de la population entre 2012 et 2017

Source : INSEE RP 2012-2017

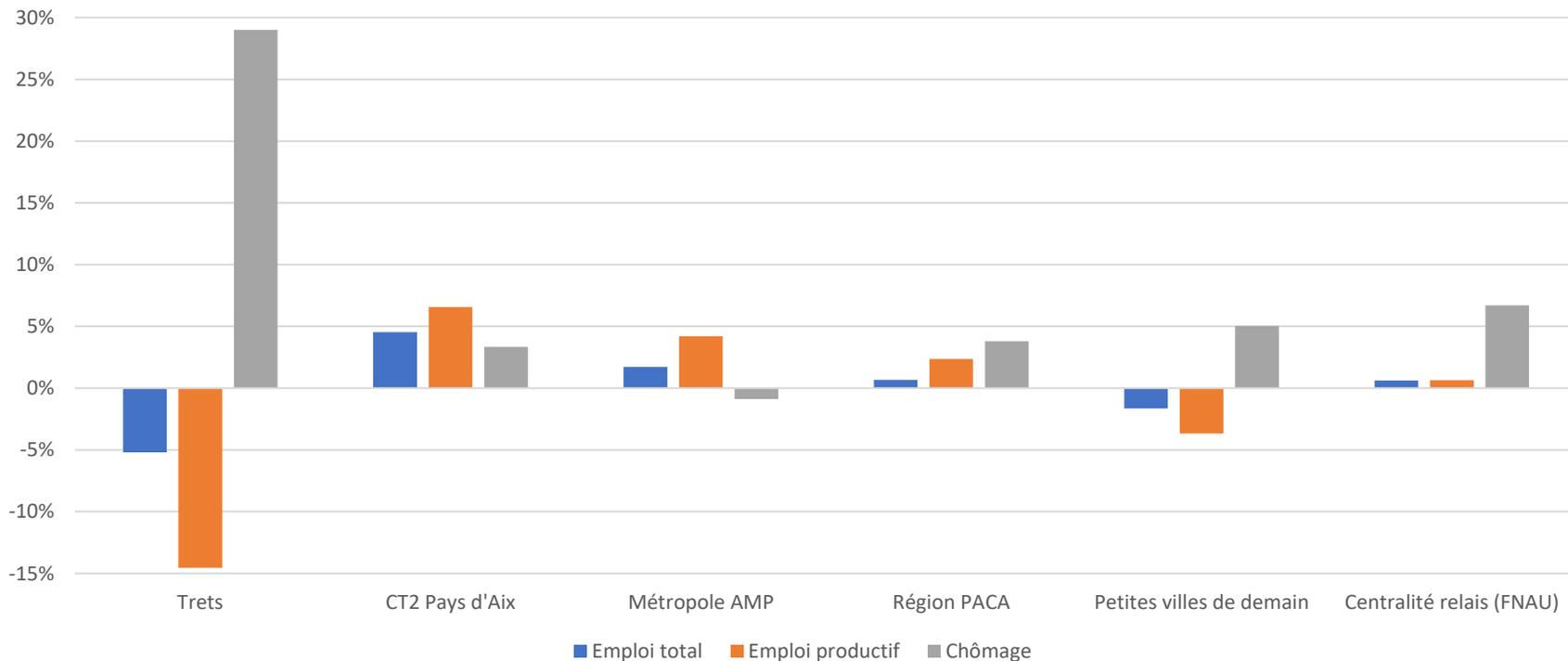


Au niveau croissance démographique, la commune est moins dynamique par rapport au CT2 et à son groupe de centralité (FNAU). Cependant, Trets a connu une évolution de la population plus importante que la région Sud PACA, la Métropole Aix-Marseille Provence et les communes sélectionnées au dispositif Petites villes de demain, dû notamment à son solde naturel très élevé, supérieur aux territoires de comparaison. Toutefois, sur la période 2012-2017, le solde migratoire négatif indiquant le manque d'attractivité de la commune.

2.2 Vers une intensification du rayonnement

Taux d'évolution de l'emploi

Source : INSEE RP 2012-2017 pour emploi total et chômage
2011-2016 pour sphère productive et productive

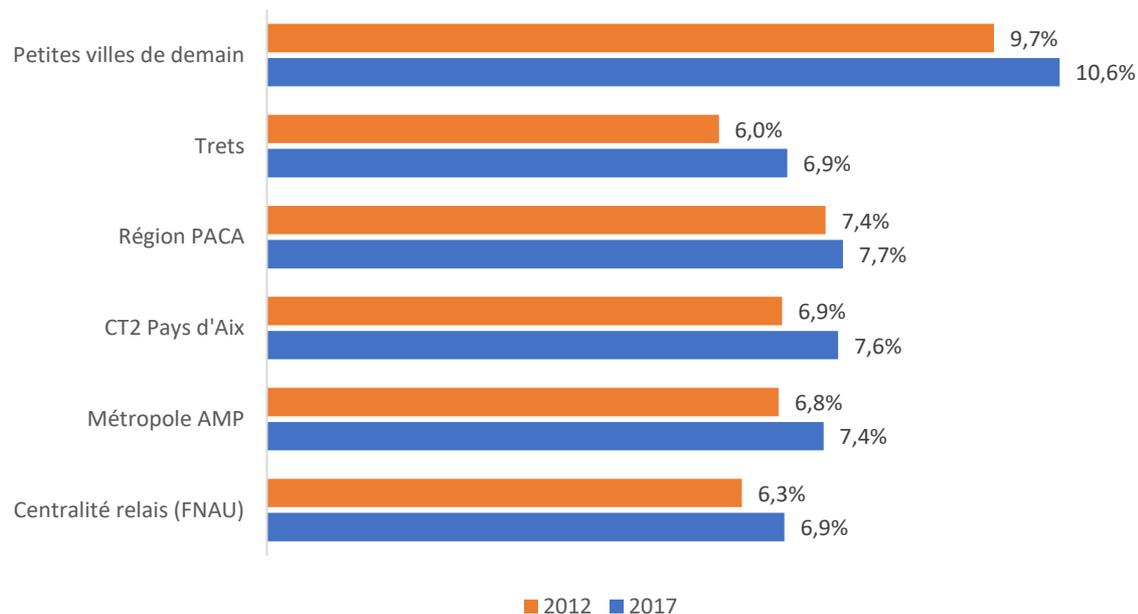


Au niveau d'emploi, la situation de la commune est assez préoccupante avec une baisse du nombre d'emploi entre 2012 et 2017 de 5%. L'emploi productif a diminué de 15% entre 2011 et 2016. La ville a connu une forte croissance du nombre de chômage de 29% entre 2012 et 2017. La part des chômeurs parmi la population de 15 à 64 ans en 2017 est de 10%.

2.2 Vers une intensification du rayonnement

Part des logements vacants parmi les logements

Source : INSEE RP 2012-2017



En matière de logement, le taux de logements vacants à Trets a légèrement augmenté entre 2012 et 2017 mais reste inférieur à la moyenne des Petites villes de demain.

Au niveau commerces et services, l'offre de la commune est moins importante par rapport à l'ensemble des communes sélectionnées dans Petites villes de demain. Le ratio commerces et services pour 1.000 habitants de Trets est de 6, plus faible par rapport à la moyenne des autres villes du panel qui est de 7.

Pour le tourisme, l'offre en hébergement de la commune est faible en quantité et peu diversifiée. Pourtant la ville possède un important patrimoine historique et architectural. Elle est aussi entourée de vastes éléments paysagers avec vue panoramique sur la Sainte Victoire (plaines viticoles, massif Mont Olympe). Le tourisme peut être un fort enjeu de développement pour la commune.



2.3 Un centre au profil « monoparental »

- 19% des habitants de Trets résident dans le centre
- Beaucoup de personnes seules et de familles monoparentales

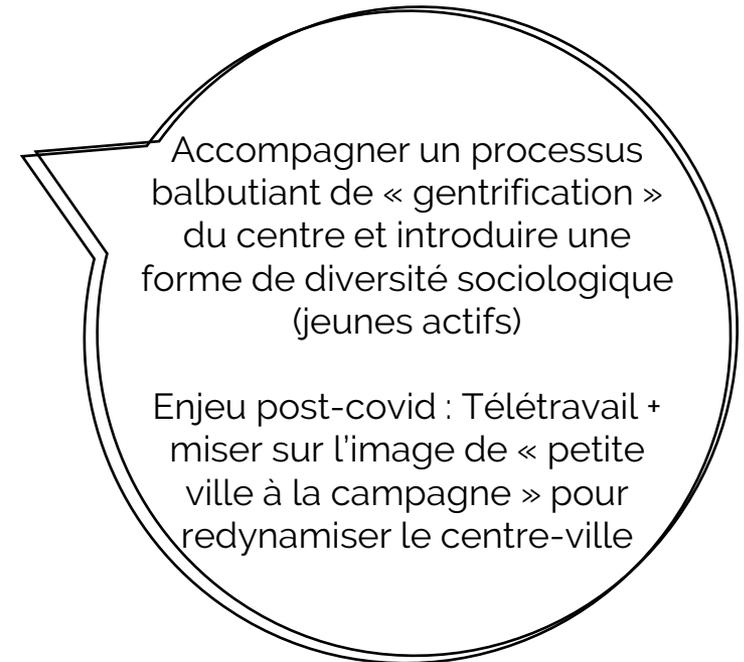
42% des ménages composés d'une seule personne

15% de familles monoparentales (11% dans les autres centres)

- Plus de la moitié des ménages y habitent moins de 3 ans
- Assez peu de personnes âgées (15% contre 25% en moyenne dans les autres centres)
- **Un niveau de précarité assez élevé** (17% de ménages pauvres comme dans les autres centres du Pays d'Aix), **mais qui semblerait baisser**

>> HYPOTHÈSE : Un centre avec beaucoup de mobilité qui joue un rôle important dans le parcours résidentiel des ménages (actifs, personnes seules, familles monoparentales...)

Source : AUPA – SPLA – CT2, « Les centres-villes du Pays d'Aix entre urbanité et proximité », décembre 2020



1,3
personnes
par
logement



2.4 Un appareil commercial fragile

- 800 emplois en centre-ville, 29% des emplois de la commune
- Une certaine densité commerciale (*53 commerces et services de proximité pour 1.000 habitants contre 65 en moyenne dans les autres centres du pays d'Aix*)
- Environ 46% des commerces et services de proximité de la commune sont dans le centre
- Mais, un manque de diversité de l'offre commerciale
- Et une concurrence commerciale « périphérique » assez importante (*10 commerces de plus de 300m² à proximité (près de 11.000m²)*)
- Une volonté d'extension sur une zone agricole (la Burlière - 23 ha) au nord du centre-ville. Quel phasage ? Quelles vocations ? Quels impacts ?
- Sachant qu'il y a que 4 840m² de surface de vente.

Source : AUPA – SPLA – CT2, « Les centres-villes du Pays d'Aix entre urbanité et proximité », décembre 2020

Un enjeu autour du stationnement

Créer des poches de stationnement à proximité du centre, notamment dans la future ZAC Cassin ?

Valorisation des circuits-courts

Développer les réseaux de production locale avec l'installation d'une halle ?

Intégration du numérique

Dynamiser le commerce de proximité par la création d'une plateforme de e-commerce local

Dynamiser le centre en développant une offre commerciale et artisanale en lien avec les productions locales

Renouveler l'offre (commerces plus originaux et spécialisés) et diversifier les modes de distribution

Dans un contexte post-covid, veiller à un équilibre centre-périphérie



2.4 Un appareil commercial fragile

Un axe commerçant historique en dehors des remparts

- L'attractivité commerciale est essentiellement générée sur l'axe périphérique au centre ancien
- On observe une multiplicité des commerces, un enjeu de qualité serait à explorer
- La création d'un parcours reliant les différentes places de la ville est envisageable via cet axe

- Cafés, restaurants
- Alimentaire
- Hygiène et soins personnels
- Services divers
- Equipement de la maison
- Hôtels, tourisme
- Equipement de la personne
- Auto et cycle
- Autres services commerciaux
- Culture et loisirs

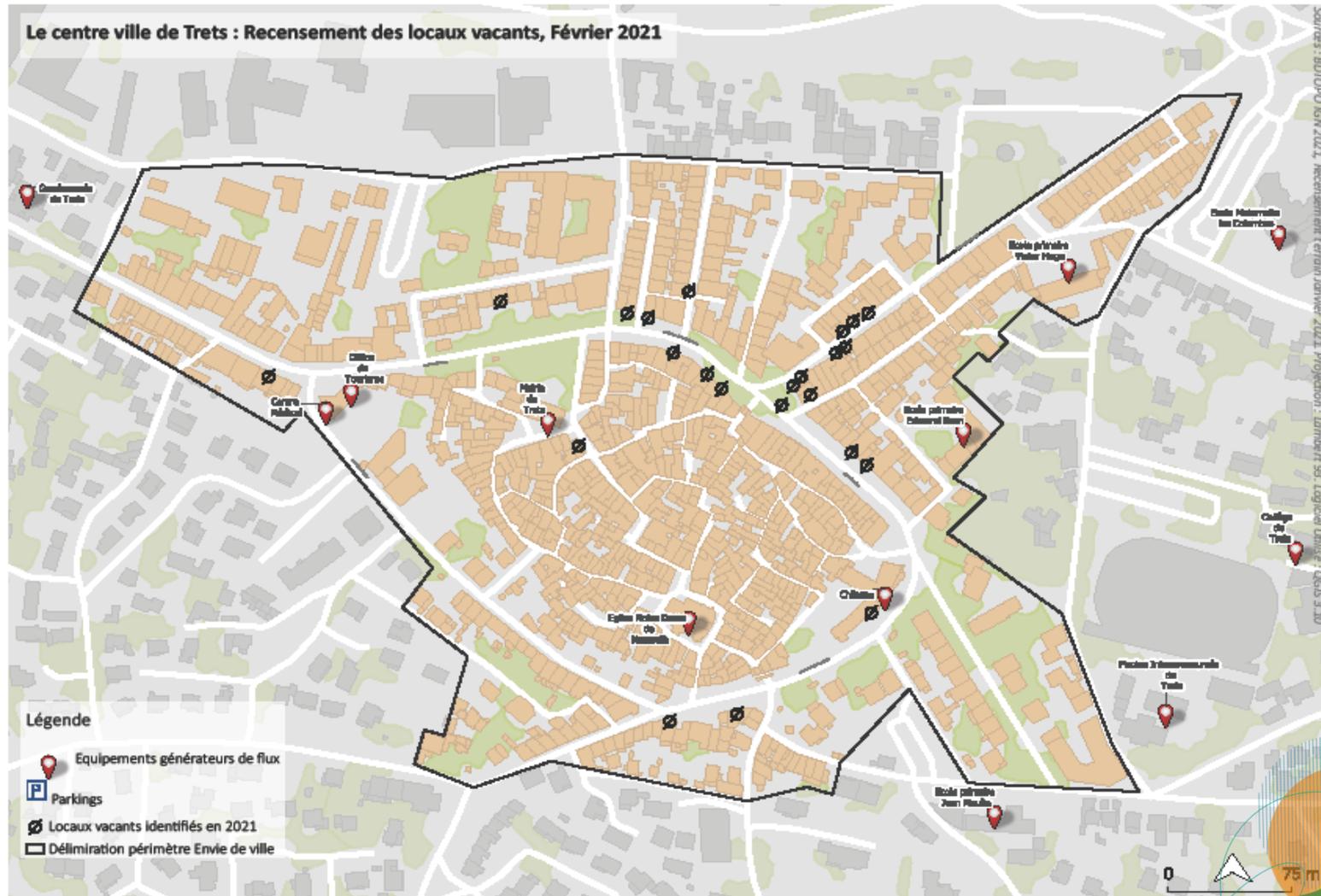


Source : CAPFI, Base Sirene, 2021

2.4 Un appareil commercial fragile

Une vacance commerciale concentrée

- La vacance commerciale est très centralisée, elle se concentre sur l'axe principal
- Elle a pour effet de dénaturer le centre ville et de réduire son attractivité, elle reflète néanmoins les potentialités envisageables pour restructurer la vision du centre ville



2.4 Un appareil commercial fragile

Analyse AFOM du centre ville

Atouts	Faiblesses
Une dynamique démographique positive avec l'arrivée de familles à plus fort pouvoir d'achat	Une faible diversité de l'offre commerciale avec une surreprésentation des services, cafés/restaurants et du secteur « soins et beauté »
Une densité commerciale importante et une offre relativement concentrée sur 2 principaux axes (Cours Mirabeau et haut Jean Jaurès)	Une vacance commerciale importante (16%)
Un marché forain attractif avec des produits de qualité	Plusieurs polarités commerciales présentes sur la commune affaiblissant l'attractivité du centre-ville
Des équipements générateurs de flux en centre-ville (services administratifs, groupes scolaires, etc.)	Peu de flux touristiques
Menaces/ Points de vigilance	Opportunités / piste d'amélioration
- Le développement d'activités de proximité dans la zone d'activités et dans les pôles périphériques au détriment du centre-ville (médecins, primeurs, coiffeurs, boulangerie, etc.)	Un potentiel artisanal fort à accompagner, à structurer et à valoriser
L'augmentation de la vacance commerciale en centre-ville	La présence de producteurs locaux (iris, miel, vins, fromages, etc.)
La perte d'attractivité du centre-ville dû à la faible diversité de l'offre	Un patrimoine architectural riche
	Une identité provençale à valoriser pour renforcer l'attractivité du centre-ville
	Du foncier économique disponible pour attirer des activités du centre-ville
	L'arrivée de nouvelles activités productives pourvoyeuses d'emplois
	Une population réceptive aux animations proposés par la commune
	Des programmes de logements neufs à venir à proximité du centre-ville
	Des cyclo touristiques à capter avec la présence de la piste cyclable « La Barque » (voie verte de 12km)

2.5 Un parc de petits logements à forte densité

- Une part importante de logements vacants
19% dans le centre (17% dans les autres centres du pays d'Aix) dont 6% de vacance structurelle (contre 3% ailleurs)
- Une trame urbaine dense et typique des centres historiques
73% de logements construits avant 1970
- Une forte densité résidentielle
82 logements et 109 habitants / ha
- Un parc de petits logements majoritaire
47% des logements sont des T2 et moins
- La part du locatif privé et social dans le centre vise un public plus précaire (3 663/m² pour l'achat et 15^e/m² pour la location (seloger.com))

Un enjeu autour du repérage et de la préemption d'immeubles ou logements vides en centre-ville (remembrement ?)

Un enjeu en termes de dé-densification ? Recréer des espaces de respiration et îlots de fraîcheur ?

La qualité du logement, vecteur majeur de la diversification sociologique

De nombreux projets « résidentiels » plus ou moins proches du centre (L'Hermitage, La Gardi, ZAC René Cassin...)

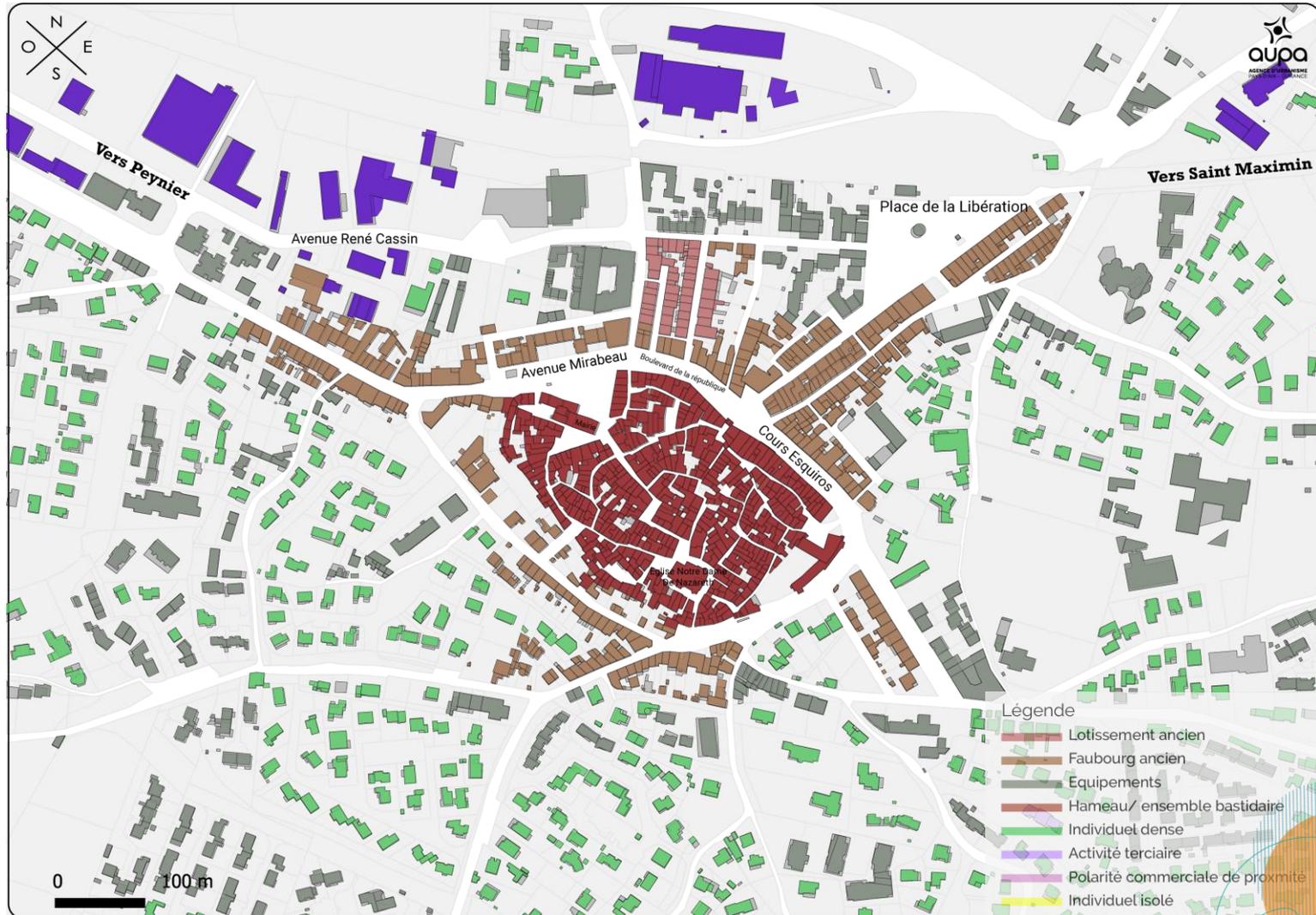
Un enjeu de connexion entre ces secteurs de développement et le centre



2.5 Un parc de petits logements à forte densité

Un centre ancien contraint par ses remparts

- Le centre ancien apparaît comme engorgé et trop densifié pour nos modes de vie actuels
- Le bâti est composé de logements peu adaptés aux besoins
- Une partie du parc de logements poursuit sa rénovation
- le centre ancien est dépourvu d'attractivités



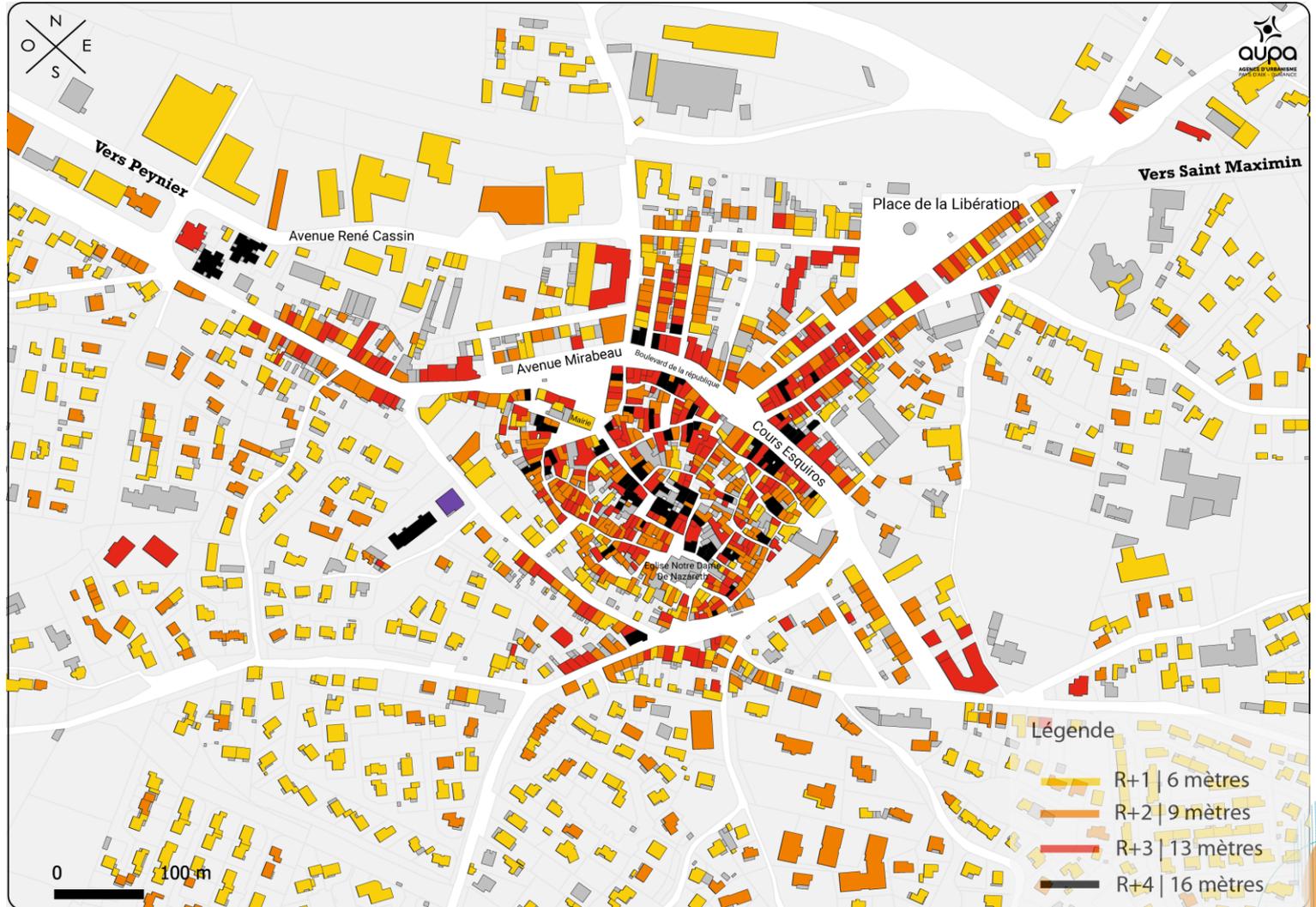
Source : BD TOPO 2020

Le diagnostic

2.5 Un parc de petits logements à forte densité

Concentration des hauteurs bâties dans le centre

- La densité et hauteur bâtie se retrouve essentiellement dans le noyau ancien
- Le reste de la ville est composé d'un tissu pavillonnaire diffus
- Un sentiment de cloisonnement est perçu lorsque l'on se trouve au sein du centre ville.



2.6 Un cadre de vie à fort potentiel

- Une bonne offre en équipements (*présence de deux écoles, une bibliothèque, un cinéma...*)
- 56% des professionnels de santé sont dans le centre (*28 médecins pour 1.000 habitants contre 21 en moyenne dans les centres du pays d'Aix*)
- Un pôle multimodal entre le centre ancien et la zone de la Burlière

Source : AUPA - SPLA - CT2, « Les centres-villes du Pays d'Aix entre urbanité et proximité », décembre 2020

Diversifier l'offre de services

Une maison France services

Repenser la place de la voiture

Un report vers les parcs relais et pôles d'échanges périphériques ?

Relier les nouveaux quartiers au centre

Aménager des liaisons « douces », une armature structurante pédestre et cyclable (ancienne voie ferrée...)

Un centre-ville avec un fort potentiel en termes de commerces, services et équipements

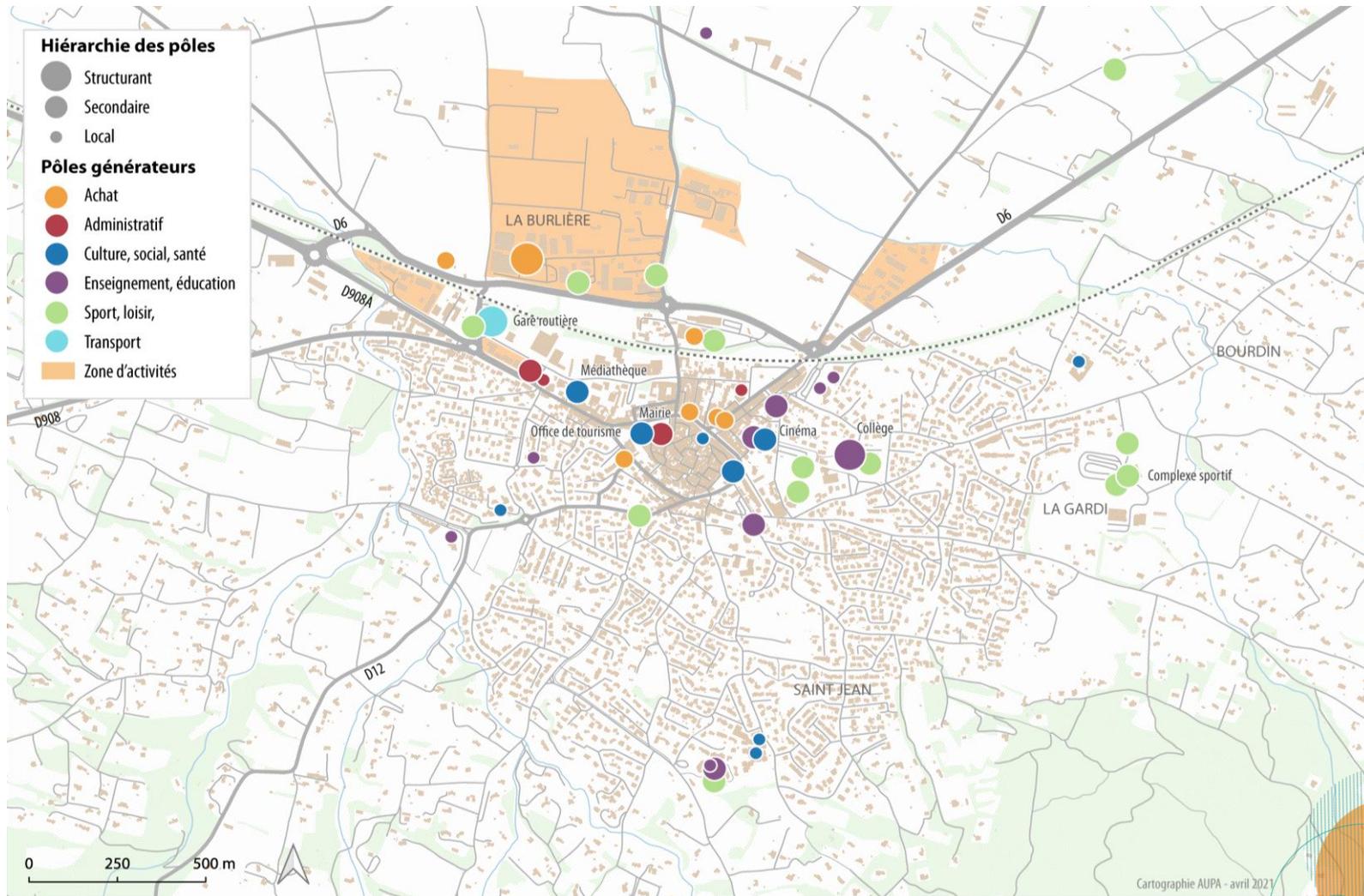
Afin de renforcer son attractivité, un enjeu autour des aménités du centre (parcs urbains, diversité de l'offre commerciale, offre culturelle...)



2.6 Un cadre de vie à fort potentiel

Des pôles générateurs de flux hétérogènes

Trets tire son dynamisme de ses nombreux pôles attractifs, disséminés dans le centre mais aussi dans sa périphérie



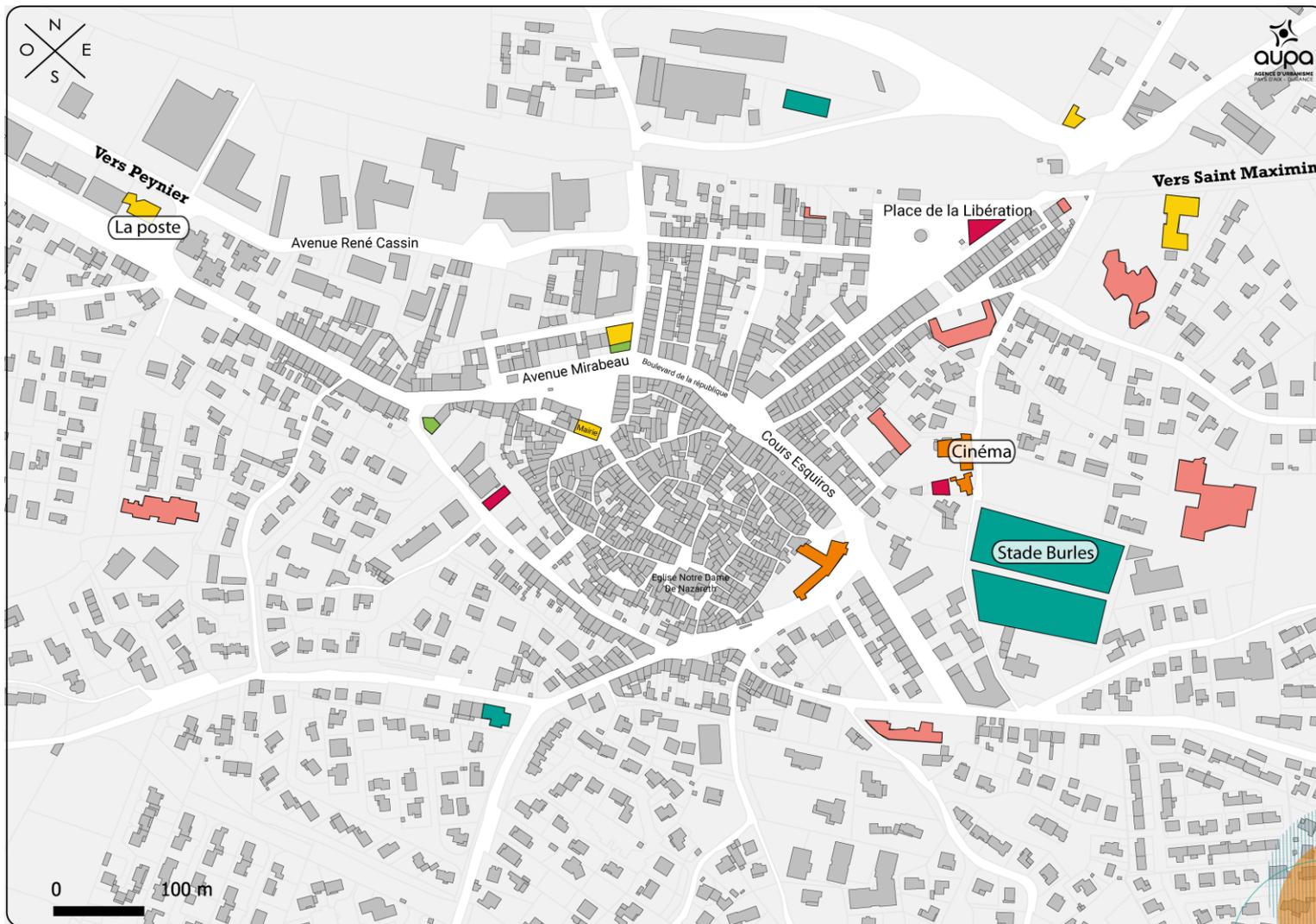
2.6 Un cadre de vie à fort potentiel

De nombreux équipements à proximité du centre

- La ville de Trets concentre de nombreux pôles d'activités localisés essentiellement en première couronne
- L'offre de services et d'équipements est assez élevée pour la commune

- 1 Ecole élémentaire Victor Hugo
- 2 Ecole élémentaire Edmond Brun
- 3 Ecole maternelle Les Colombes
- 4 Collège Les Hauts de l'Arc
- 5 Salle des Colombes
- 6 Ecole élémentaire Jean Moulin
- 7 Ecole maternelle
- 8 Crèche la Coccinelle
- 9 CCAS
- 10 Restaurant des séniors

-  Equipement de santé
-  Equipement sportif
-  Equipement scolaire
-  Equipement culturel
-  Services
-  Jardin public et parc de jeux pour enfants



2.6 Un cadre de vie à fort potentiel : les espaces publics



2.6 Un cadre de vie à fort potentiel : les espaces publics

Des espaces publics peu connectés les uns aux autres

- Les espaces publics majeurs sont situés à l'extérieur du centre.
- Trois places constituent l'essentiel des espaces collectifs : place de la Libération, place du 14 juillet et l'espace des "Boulomanes".



Source : Relevé terrain 2021

2.7 Une mobilité adaptée aux modes doux

Un tissu médiéval principalement piéton

- Un des avantages majeurs de la ville de Trets est la proximité des services du centre-ville et leur accessibilité, notamment modes doux.



Source : BD TOPO 2020

2.7 Une mobilité singulière

Des transports en commun en satellites

- L'essentiel des transports en commun sont localisés à l'extérieur du noyau urbain



Légende

- Arrêt de bus scolaire
- Ligne 64, vers Marseille St Charles
- Ligne 160, vers Aix Gare Routière
- Ligne 161, vers Aix Europôle Arbois

2.7 Une mobilité singulière

Une offre de stationnement suffisante

- L'offre actuelle de stationnement permet de desservir le centre ancien en le rendant accessible facilement à quelques minutes à pied.
- Le turn-over des véhicules est à stimuler afin de permettre un commerce dynamique.



2.8 Un potentiel de développement important

- Pas de gisement foncier dans le périmètre de l'hypercentre mais des unités foncières privées potentiellement mobilisables à proximité immédiate du centre
- Plusieurs projets de réhabilitation et de rénovation d'îlots et d'espaces publics dans le centre
- De très nombreux éléments patrimoniaux et des atouts touristiques non négligeables, mais peu d'offre en termes d'hébergement touristique. Dans la ZAC René Cassin, programmation d'un établissement hôtelier et d'un restaurant. Un potentiel à exploiter dans le centre (AirBnb...)?

Source : AUPA – SPLA – CT2, « Les centres-villes du Pays d'Aix entre urbanité et proximité », décembre 2020

Un enjeu majeur : Bâtir une stratégie centre-ville

avec un schéma d'aménagement opérationnel + étude urbaine

Un fort potentiel touristique

Des enjeux autour du patrimoine « historique » remarquable à valoriser

Elargir la notion de centre-ville en envisageant une densification douce des tissus pavillonnaires de première couronne ? Notion de parcours résidentiel

Enjeu post-covid :
Un fort potentiel de développement lié à son statut de « petite ville à la campagne »

Un positionnement géostratégique favorable pour attirer des nouveaux habitants mais aussi développer de nouvelles formes de tourisme

2.8 Un potentiel de développement important

Une identité patrimoniale au sein des remparts

- Trets bénéficie d'une identité singulière issue de son passé médiéval, dont témoignent les nombreux éléments architecturaux encore présents en cœur de ville.



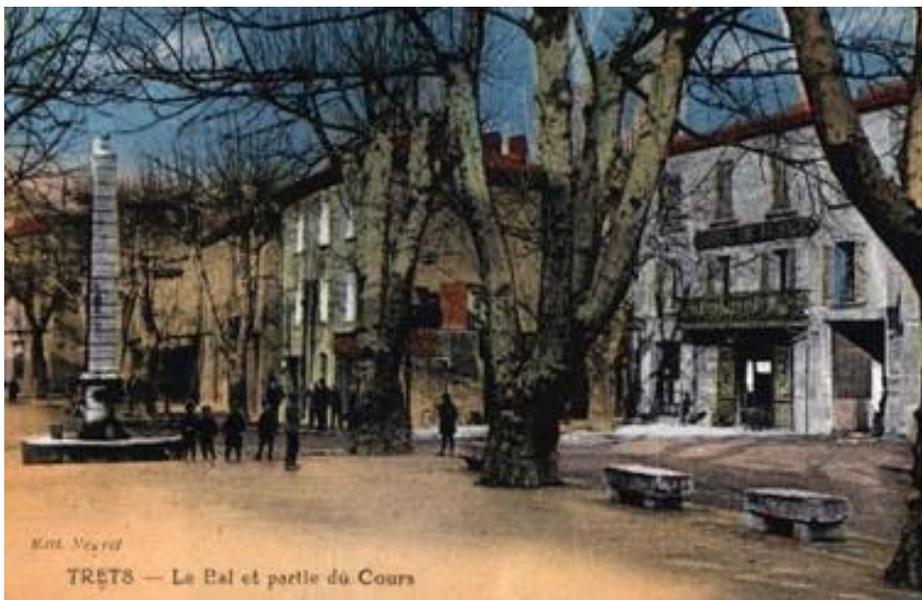
Source : PLUi 2021

Le diagnostic

2.8 Un potentiel de développement important

Une identité provençale à préserver

1950



© Google image

2021



© AUPA

Carte postale ancienne à aujourd'hui

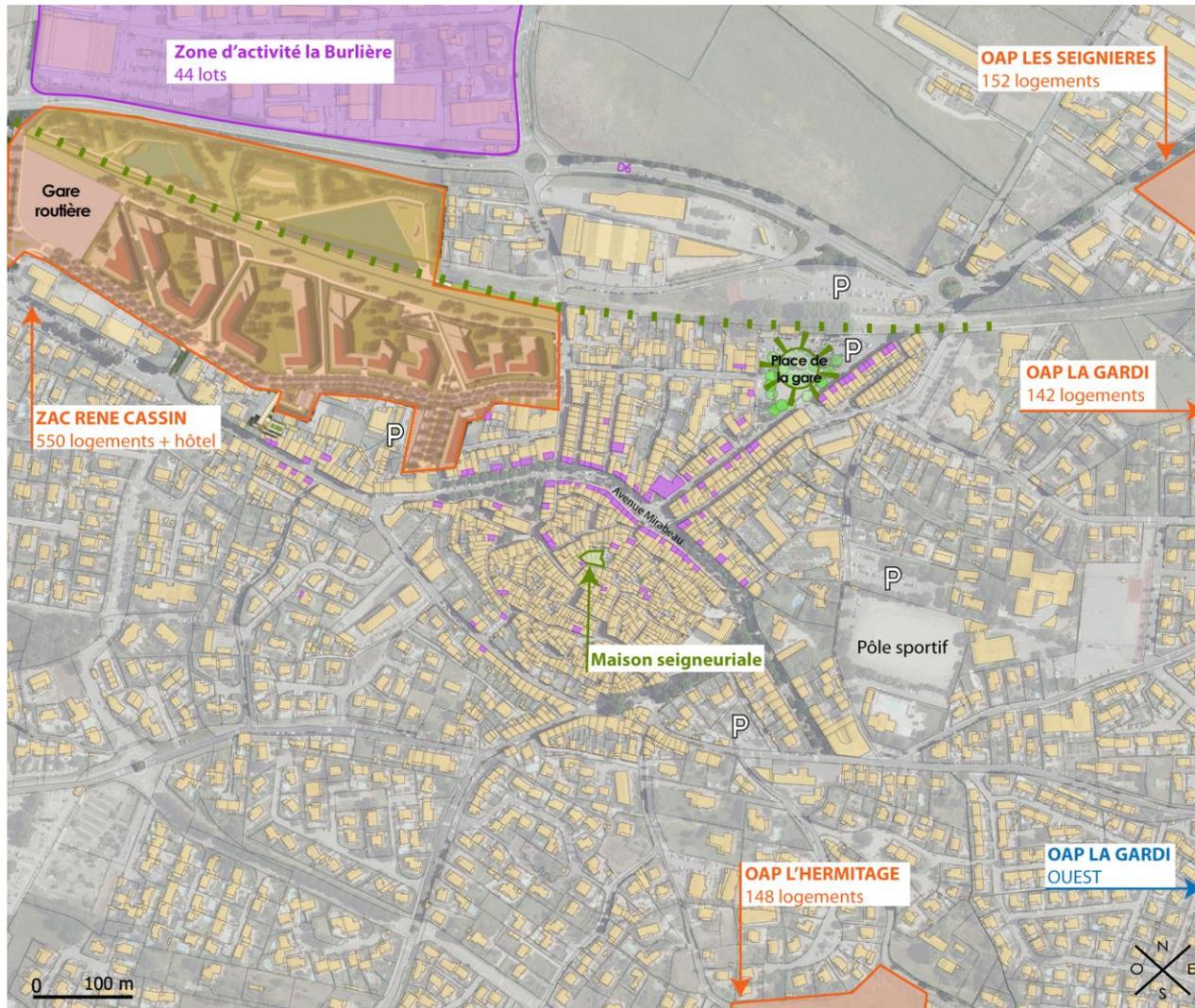
2.8 Un potentiel de développement important

Un patrimoine architectural riche



2.8 Un potentiel de développement important

Des projets et potentiels fonciers déterminants



Source PLUI du Pays d'Aix V1 - Atlas de coordination des projets d'aménagement et d'urbanisme

Logements

- Zac René Cassin, 550 logements, implantation d'un hôtel et aménagement d'un parking
- OAP Les Seignières, 152 logements
- OAP La Gardi, 142 logements
- OAP La Gardi Ouest, équipements ?
- OAP L'Hermitage, 148 logements

Economie

- Création de 44 nouveaux lots dans la zone d'activité de la Burlière
- Droit de préemption commercial sur les locaux commerciaux

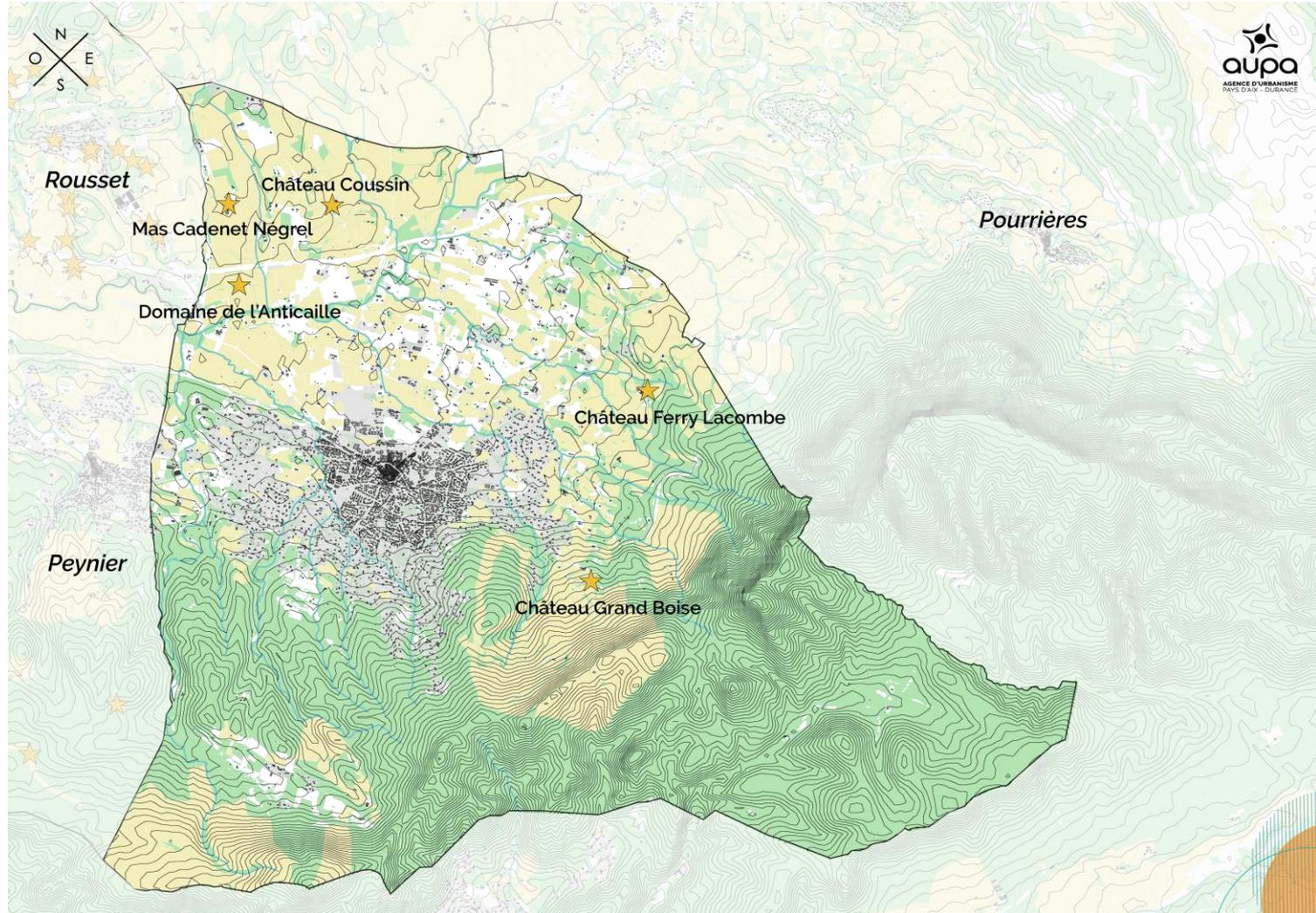
Espace public

- Voie douce sur l'ancienne voie ferré
- Réaménagement de la place de la Gare

2.8 Un potentiel de développement important

Un emplacement stratégique au cœur du grand paysage

- À proximité de sites exceptionnels du grand paysage, entre la Sainte Victoire et la Sainte Baume sous le mont Olympe



Légende

- ★ Bâtiments remarquables à protéger (art 151-19)

2.8 Un potentiel de développement important

Le patrimoine végétal urbain discret

- Le patrimoine végétal urbain est peu présent en centre ville, essentiellement composé d'arbres centenaires.
- La nécessité de renouer avec le végétal est un des enjeux de territoire



2.8 Un potentiel de développement important

Un patrimoine végétal plutôt présent en périphérie



III. Enjeux identifiés

3.1 Principaux constats

UN CENTRE ANCIEN CONTRAIT

HABITAT & MORPHOLOGIE URBAINE

- Une part importante de logements vacants :
19% dans le centre (17% dans les autres centres du pays d'Aix) dont 6% de vacance structurelle (contre 3% ailleurs)
- Une trame urbaine dense et typique des centres historiques :
73% de logements construits avant 1970
Une forte densité résidentielle
82 logements et 109 habitants / ha
- Un parc de petits logements majoritaire, *47% des logements sont des T2 et moins*
- Un parc de logements répondant peu aux besoins contemporains
- La densité et hauteur bâtie se retrouve essentiellement dans le noyau ancien

UNE DYNAMIQUE PEU MIXTE

DEMOGRAPHIE

- 19% des habitants de Trets résident dans le centre
- Beaucoup de personnes seules et de familles monoparentales
- *42% des ménages composés d'une seule personne*
- *15% de familles monoparentales (11% dans les autres centres)*
- Plus de la moitié des ménages y habitent moins de 3 ans
- Assez peu de personnes âgées (15% contre 25% en moyenne dans les autres centres)
- Un niveau de précarité assez élevé (*17% de ménages pauvres comme dans les autres centres du Pays d'Aix*), mais qui semblerait baisser

UNE OFFRE GÉNÉREUSE

EQUIPEMENTS

- Une bonne offre en équipements (*présence de deux écoles, une bibliothèque, un cinéma...*)
- 56% des professionnels de santé sont dans le centre (*28 médecins pour 1.000 habitants contre 21 en moyenne dans les centres du pays d'Aix*)
- Un pôle multimodal entre le centre ancien et la zone de la Burlière

3.1 Principaux constats

UNE ÉCONOMIE FRAGILE

EMPLOI

- 10.600 habitants et 2.300 emplois dont 69% liés à la sphère résidentielle
- Fonctions de centralité économique assez peu développées. Aux confins des Bouches-du-Rhône et aux portes du Var, Trets apparaît comme une petite centralité qui fonctionne en « relais » d'autres pôles urbains proches
- Situation « économique » fragile avec une baisse récente du nombre d'emploi. Mais en projet la création d'emploi productif avec l'extension de la Burlière. En termes de commerces et d'équipements, un rayonnement à l'échelle du bassin de vie élargi
- Malgré la présence de plusieurs monuments classés, la proximité d'éléments naturels et paysagers remarquables, l'activité touristique reste peu développée
- Un faible dynamisme démographique dû à un solde migratoire négatif
- 800 emplois en centre-ville, 29% des emplois de la commune

UNE OFFRE PEU DIVERSIFIÉE

COMMERCE

- Une certaine densité commerciale (*53 commerces et services de proximité pour 1.000 habitants contre 65 en moyenne dans les autres centres du pays d'Aix*)
- Environ 46% des commerces et services de proximité de la commune sont dans le centre
- Mais, un manque de diversité de l'offre commerciale
- Et une concurrence commerciale « périphérique » assez importante

UN POTENTIEL PEU EXPLOITÉ

TOURISME ET HABITAT

- Pas de gisement foncier dans le périmètre de l'hypercentre mais des unités foncières privées potentiellement mobilisables à proximité immédiate du centre
- Plusieurs projets de réhabilitation et de rénovation d'îlots et d'espaces publics dans le centre
- De très nombreux éléments patrimoniaux et des atouts touristiques non négligeables, mais peu d'offre en termes d'hébergement touristique. Dans la ZAC René Cassin, programmation d'un établissement hôtelier et d'un restaurant. Un potentiel à exploiter dans le centre (AirBnb...)?
- Élargir la notion de centre-ville en envisageant une densification douce des tissus pavillonnaires de première couronne ? Notion de parcours résidentiel

3.2 Principaux enjeux

CŒUR DE VILLE : A RÉVÉLER

- Revaloriser le patrimoine médiéval.
- Préserver et exploiter l'ambiance douce, apaisée et sécurisée du centre ancien.
- Créer un récit collectif pour réanimer le tissu ancien.
- Retrouver de la porosité et des aménités pour rendre le centre vivable et désirable.
- Adapter le parc de logements aux besoins contemporains
- Retrouver de la porosité pour désengorger le centre ancien et le rendre plus désirable
- Un enjeu autour du repérage et de la préemption d'immeubles ou logements vides en centre-ville (remembrement ?)
- Un enjeu en termes de dé-densification ?
- Recréer des espaces de respiration et îlots de fraîcheur ?
- La qualité du logement, vecteur majeur de la diversification sociologique
- Le rôle du logement des salariés pour agir à la mixité sociale du centre

PLACES PUBLIQUES & AVENUE JEAN JAURES : A DYNAMISER

- Tirer partie du dynamisme de la Place du boulo-drome malgré la localisation de l'autre côté de la voie ferrée.
- Programmer la place de la Libération, en rénovation urbaine, pour lui redonner un dynamisme attractif.
- Créer un parcours à travers l'axe commercial qui relie le cœur de ville aux deux places publiques.
- Utiliser les parking relais bien positionnés pour développer les usages piétons entre les places (et notamment favoriser le commerce de proximité).

3.2 Principaux enjeux

VOIE DOUCE A CREER

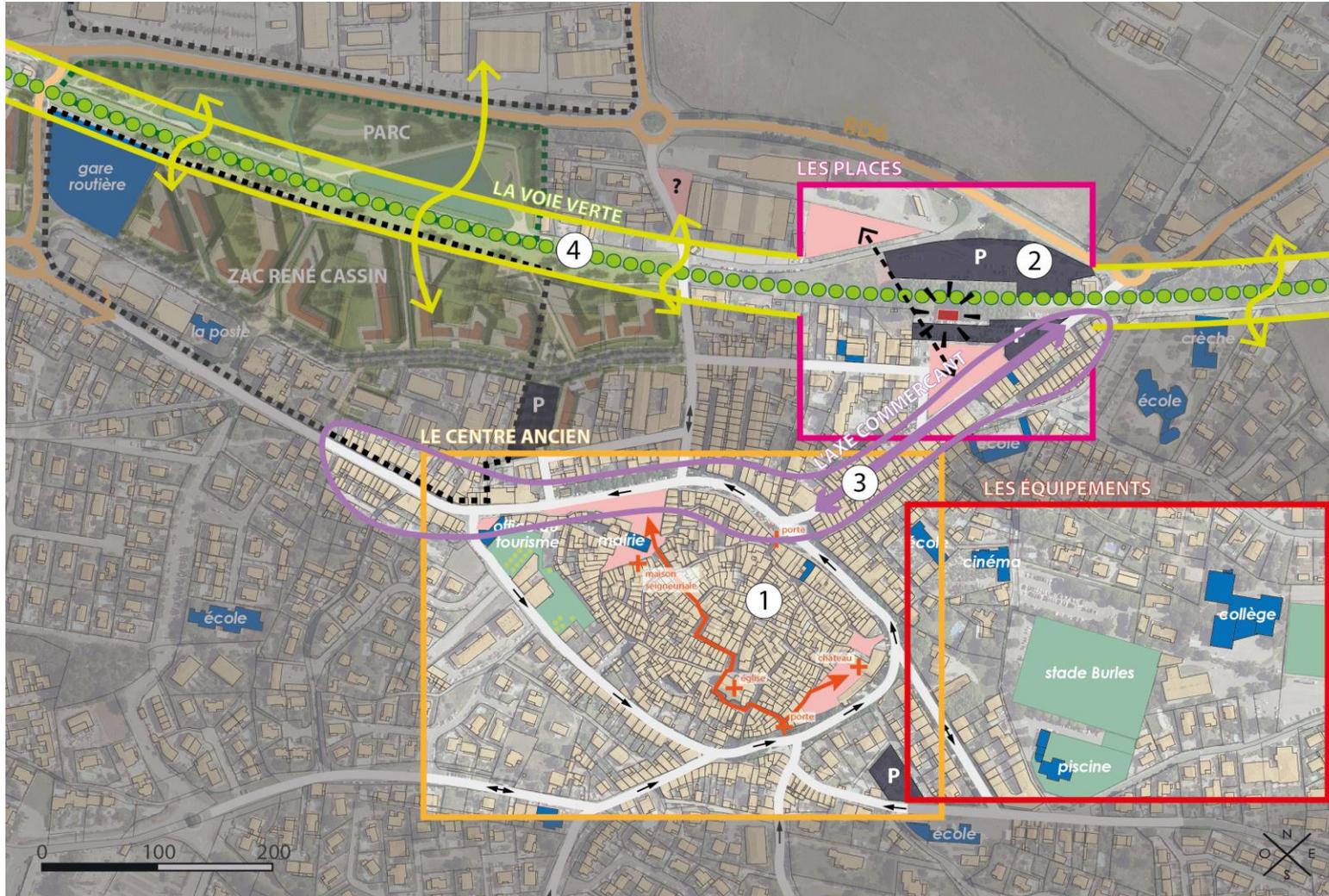
- Transformer la fracture de la voie ferrée en vecteur de mobilité et de maillage.
- Définir une promenade via des mobilités douces en valorisant cette jonction paysagère.
- Raccrocher la gare routière aux espaces publics.
- Travailler sur les porosités entre la zone de la Burlière et la Zac Renée Cassin.
- Dans un contexte post-covid, veiller à un équilibre centre-périphérie
- Un fort potentiel de développement lié à son statut de « petite ville à la campagne »

L'ATTRACTIVITÉ A RENFORCER

- Accompagner un processus balbutiant de « gentrification » du centre et introduire une forme de diversité sociologique (jeunes actifs)
- Enjeu post-covid : Télétravail + miser sur l'image de « petite ville à la campagne » pour redynamiser le centre-ville
- Afin de renforcer son attractivité, un enjeu autour des aménités du centre (parcs urbains, diversité de l'offre commerciale, offre culturelle...)
- Redynamiser l'axe commercial en proposant l'implantation de nouveaux types de commerces (librairie, coffee shop, commerces spécialisés, de bouche, artisanat d'art décorations..) pour insuffler une énergie vertueuse en centre-ville.
- Dynamiser le centre en développant une offre commerciale et artisanale en lien avec les productions locales
- Renouveler l'offre (commerces plus originaux et spécialisés) et diversifier les modes de distribution
- Une attention particulière devra être attribuée à la qualité et à la modernisation des commerces de proximité
- L'enjeux de l'offre de transport collectifs et l'utilisation massive de la voiture dans les déplacements

3.3 Spatialisation des principaux enjeux

Quatre séquences structurant le centre



LÉGENDE

- équipements
- places
- espaces verts et sportifs
- parkings
- + bâti patrimonial

Secteurs à enjeux

- ① révéler et inviter à la déambulation dans le centre historique
- ② articuler les places et l'ancienne gare
- ③ rendre plus attractif l'axe commercial existant
- ④ faire de l'ancienne voie ferrée un vecteur de lien et de porosité

3.3 Spatialisation des principaux enjeux

- ① Cadre de vie et logement dans le centre ancien
 - Parcours résidentiel (typologie de logements, qualité des logements)
 - Cadre de vie :
Ambiance aménités
Places publiques
 - Tourisme / Patrimoine

- ② Trame des espaces publics sur le centre élargi
 - Usages /fonctionnalité des places
 - Multipolarité
 - Ou
 - Place de la Gare :
Accessibilité, services, aménités

- ③ Trames des équipements du centre / Axes des commerces et services
 - Offre commerciale : type, qualité, numérique
 - Artisanat
 - Services publics

- ④ Mobilités et environnement
 - Accessibilité au centre (voiture, vélo, piéton)
 - Aménités environnementales, trame verte

IV. Vision du centre-ville de demain

La vision stratégique ; quelle trajectoire pour le centre-ville ?



Trets demain, quelle vision stratégique ?

Un centre-ville « augmenté », une centralité retrouvée

Petite ville de 10.000 habitants, Trets est une commune dont le **passé médiéval** conditionne le fonctionnement du centre (ruelles étroites, forte densité, petites places...) et constitue un élément identitaire fort. Son histoire « patrimoniale » et « urbaine » structure sa morphologie et a influencé son développement contemporain. Aujourd'hui, Trets est une commune dont les équipements rayonnent à l'échelle de son bassin de vie et qui affiche des **objectifs ambitieux** en matière de développement démographique ou économique, comme en témoigne la multiplicité de projets.

A terme, son objectif est de devenir la « **locomotive** » de la Haute Vallée de l'Arc, en lien avec son statut de chef-lieu du canton (à vérifier). Le projet de territoire en cours devra donc affirmer et mettre en lumière la cohérence entre les différents projets de la commune et le développement attendu du centre à moyen terme. Concrètement, la vision prospective du centre de Trets est celle d'un **centre rayonnant et dynamique** qui devra tirer parti des multiples projets communaux en cours et à venir pour se renouveler.

Cela est d'autant plus vrai que de nombreux dysfonctionnements perdurent ; manque de diversité commerciale, forte vacance résidentielle, phénomènes de précarité... En dépit des nombreux investissements réalisés dans le centre au cours des dix dernières années (via la concession d'aménagement notamment), les défis sont immenses. En effet, si on observe un vrai « saut qualitatif » concernant les **espaces publics**, son dynamisme (démographique, économique ou commercial) n'est pas encore au rendez-vous.

Pour toutes ces raisons, le **projet de territoire** que nous proposons dans le cadre de la démarche « Petites Villes de Demain » repose sur quelques axes stratégiques :

1. Un centre irrigué qui va tirer parti du développement de la commune
2. Un centre « augmenté » et renouvelé
3. Un centre « aéré », haut lieu de la sociabilité et de l'altérité
4. Un imaginaire patrimonial à recréer, support à une mise en valeur touristique
5. Une offre commerciale et économique diversifiée

La vision stratégique ; quelle trajectoire pour le centre-ville ?

1. Un centre « irrigué » qui va tirer parti du développement de la commune

ZAC René Cassin, ZAC de la Burlière, Opérations d'Aménagement (Seignièrès, Hermitage...), Trets est une commune ambitieuse. Toutefois, un des risques majeurs pour le centre est que ces extensions contemporaines viennent encore plus le fragiliser. Pour limiter ces risques de concurrence, plusieurs actions restent à mener.

Tout d'abord, il s'agit de flécher prioritairement le développement des futures zones économiques sur des **fonctions productives** (artisanat, petite industrie...). Dans le même ordre d'idée, les services à la population que l'on pourrait qualifier d'urbano-compatibles (c'est-à-dire qui ne nécessitent pas de très grands locaux et qui peuvent s'installer en ville) seront contenus dans le centre-ville « élargi » (centre ancien et première couronne ». Pour cela, plusieurs outils sont mobilisables. Dans le cadre du PLUi, une réflexion stratégique est à mener avec les services de la Métropole sur les destinations et sous-destinations qui pourront être autorisées (ou interdites) dans le futur document, et notamment dans les zones périphériques. De même, une réflexion est à mener pour la mise en place d'une foncière commerciale. L'autre grand sujet pour Trets consiste à **irriguer** le centre-ancien et à le connecter avec le reste de la commune. L'amélioration des liaisons inter-quartiers et de l'accessibilité repose sur plusieurs piliers :

- Le projet de **réorganisation de la voirie** à l'Est de la ville (aménagement d'une voie à sens unique).
- La création d'une **armature cyclable et pédestre** pour apaiser et relier les différents quartiers au centre (étude AUPA en cours) et le raccorder aux parkings « périphériques ». Cela est d'autant plus vrai que nombreux projets résidentiels constituent un vivier de « clients / visiteurs » susceptibles de fréquenter le centre.

- Rendre de manière **plus visible**, dans l'objectif des **liaisons inter-quartiers**, les liaisons entre les 3 polarités du centre-ville (parc Cassin, Place de la Gare, Centre ancien)

- La sécurité du rond-point de la D6 entre la ZAC Cassin et la ZAC de la Burlière est une action qui peut être envisagée pour ce qui concerne la liaison entre ces deux polarités. Au-delà de cet aspect, la commune ne souhaite pas approfondir la liaison avec la ZAC de la Burlière.

- L'intérêt de développer des aménagements vélos sur certains sites de la commune est interrogé à la vue de la topographie de Trets (pentes importantes)

2. Un centre « augmenté » et renouvelé

Comme cela a déjà été évoqué, le centre-ancien est relativement contraint par sa trame médiévale. De plus, la vie économique a quitté le centre-ancien (changement de destination des locaux commerciaux en habitation). Aussi, une des solutions consiste à dépasser le strict périmètre du centre-ancien en incluant, dans la stratégie urbaine, la **première couronne**. C'est dans cette première couronne que des actions de **renouvellement et d'intensification** résidentielles ainsi que de revitalisation commerciale seront menées. En complément, les démarches déjà engagées sur le centre-ancien seront maintenues, comme notamment les actions ciblées de **préemption de logements vides ou d'immeubles non occupés**.

L'ensemble de ces actions a pour objectif d'améliorer la qualité du logement, qui est un vecteur majeur de la diversification sociologique (familles et actifs notamment). Toutefois, la seule puissance publique ne pourra répondre à tous les enjeux.

La vision stratégique ; quelle trajectoire pour le centre-ville ?

3. Un centre agréable, haut lieu de la qualité de vie de la commune

Au regard de sa morphologie particulière, le verdissement du centre ainsi que la création **d'îlots de fraîcheur** pourraient contribuer à améliorer la qualité de vie (et donc son attractivité résidentielle). Cela passe par la création de « micro-parcs » urbains (place de la gare notamment), la végétalisation de certaines rues et la réintroduction d'espaces verts dans les tissus anciens (permis de végétaliser par exemple). De façon très ponctuelle, des opérations de **dé-densification** sont à envisager.

Dans un autre registre, si un important travail a été fourni sur la qualité des espaces publics dans le centre-ancien, force est de constater que leur fréquentation n'est pas encore au rendez-vous. Pour répondre à cet enjeu, il apparaît nécessaire de retravailler la fonctionnalité de ces espaces et d'améliorer leur **sociabilité**. Cela passe par l'installation de **commerces éphémères** durant la période estivale (en lien avec l'activité touristique) dans le centre historique ou bien encore la mise en valeur et **l'occupation temporaire** des places. C'est notamment le cas de la place Barthélémy qui occupe une position stratégique (foodtrucks, marché, expositions...).

- Végétalisations temporaires peuvent être intéressantes pour embellir le centre à certaines périodes de l'année.

- L'animation du jardin des remparts est également une action souhaitée au même titre que celles des places.

4. Un imaginaire patrimonial à recréer support à une mise en valeur touristique

Si les qualités patrimoniales et historiques du centre de Trets ne sont plus à démontrer, ce potentiel est aujourd'hui peu valorisé. Aussi, il pourrait être intéressant de recréer un imaginaire collectif valorisant cette **identité médiévale**, afin de développer l'activité touristique

C'est un sujet important pour Trets qui dispose d'un potentiel peu valorisé : château, bâtiments classés comme l'église ou la maison seigneuriale... L'axe culture, patrimoine, tourisme constituera donc un élément fort du projet.

Plus spécifiquement, le château pourrait être pour être davantage valorisé pour des manifestations culturelles. De même la maison Seigneuriale pourrait devenir une centralité culturelle rayonnante. Enfin, l'église Notre-Dame de Nazareth pourrait devenir un haut lieu de l'art Baroque.

En complément, le **tourisme vert** (en lien avec l'inscription de la commune au Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume, sa proximité avec le Verdon, les projets de vélotourisme / voies vertes notamment sur l'ancienne voie ferrée...) est à privilégier. A noter enfin, la candidature de Trets pour l'accueil de délégations sportives pendant les JO (terres de jeu) contribuera à l'animation du centre.

Pour toutes ces raisons, l'amélioration de l'offre d'hébergement (aujourd'hui quasi inexistante) passe par le développement d'une offre hôtelière « classique » (hôtellerie notamment au sein de la Zac Cassin), mais aussi par une réflexion sur les meublés de tourisme (partenariat Air BNB...). Dans la même logique, il serait intéressant d'observer le foncier mobilisation afin d'offrir de nouveaux types d'hébergement.

La commune entreprend de renforcer la maison de la culture et du tourisme : déplacement sur le site de la gare, nouveau site internet de la ville (avec une partie tourisme importante), borne numérique interactive présentant l'offre touristique et culturelle de Trets, maison des terroirs.

La vision stratégique ; quelle trajectoire pour le centre-ville ?



5. Une offre commerciale et économique diversifiée

Le dernier volet stratégique du projet de territoire concerne le renforcement d'un **commerce « local »** spécialisé mêlant identité, qualité, artisanat et proximité sur certains axes (avenue Mirabeau, Boulevard de la République, av Jean Jaurès...). En complémentarité d'une offre plus standardisée et franchisée dans la zone commerciale, la **diversité commerciale** du centre sera encouragée avec un travail engagé sur les locaux vacants (cf. étude Métropole/Chambres Consulaire) (foncière commerciale permettant les préemptions, ORT...)

Dans le même ordre d'idée, la formalisation d'un **parcours marchand** (commercial, culturel et artisanal) pourrait renforcer les activités existantes. Sur le modèle du « one stop shopping », il s'agira de compléter l'offre en lien avec la question de la réorganisation du stationnement et de la valorisation de l'espace public.

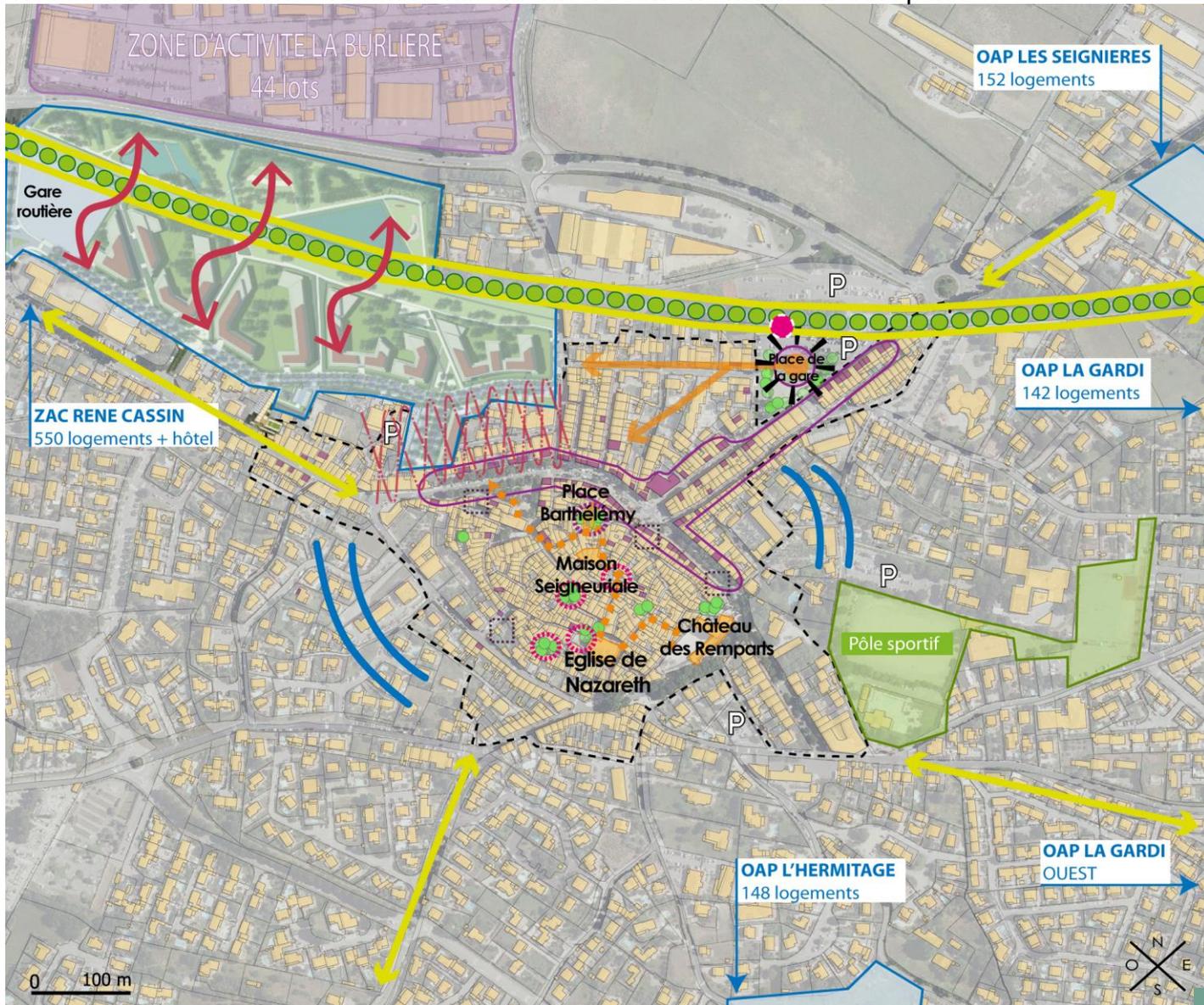
Plus au Nord, la place de la Gare, vaste espace de plus de 2.000m², pourrait devenir un haut lieu de la **centralité** et de la sociabilité tretsnoise. Sur le site de l'ancienne gare (qui est en cours d'achat par la commune), la création d'un « **village des métiers** » permettrait d'organiser la vie économique locale en complément de l'installation de l'office de tourisme. De même, la construction de **halles de producteurs** permettrait de donner plus d'assise au marché de Trets, de valoriser l'identité « agricole » de la commune tout en améliorant les « circuits-courts ». Prochaine la ville de Trets accueillera la maison France Service.

Enfin, une réflexion sur la restauration dans le centre (comment favoriser l'implantation de restaurants et ainsi animer les places et espaces publics ?) est à engager, en complément de la protection réglementaire des commerces (interdiction des changements d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux). Dans la partie historique, quelles vocations imaginer pour les rez-de-chaussée inoccupés étant entendu que le commerce y est peu viable (habitat, activités tertiaires « servicielles » ...) ?

V. Schéma d'orientations stratégiques et intentions urbaines

5.1 Schéma d'orientations stratégiques

Reconstruire l'attractivité du centre ville au travers son extension sur trois pôles



I. Un centre irrigué qui va tirer parti du développement de la commune

- Espace végétal à conforter
- ↔ Liaison douce, voie dédiée aux vélos et aux piétons
- ↪ Porosité entre le parc et la zac, jusqu'au coeur de la commune
- ⋯ Couture urbaine à créer entre la zac et le centre ville

II. Un centre « augmenté » et renouvelé

- ▭ Projets de la commune en cours de réalisation
- ⋯ Intensification de la première couronne

III. Un centre « aéré », haut lieu de la sociabilité et de l'altérité

- ⊙ Création de micro-parc
- Création d'îlots de fraîcheur
- ⋆ Réaménagement de la place de la Gare
- Percée urbaine

IV. Un imaginaire patrimonial à recréer, support à une mise en valeur touristique

- ▭ Espace public à apaiser et à requalifier, Mise en place de nouveau mobilier urbain et mise en lumière
- ⋯ Cheminement à conforter, par un revêtement au sol et une signalétique
- ↪ Espace à conforter

V. Une offre commerciale et économique diversifiée

- ▭ Linéaire commercial à consolider
- ▭ Commerce à diversifier et à sublimer
- ⊙ Occupation temporaire (animations, expositions...)
- ⊙ Création d'un village des métiers
- Halles des producteurs à créer

Les intentions

5.2 Objectifs complémentaires à poursuivre

MOBILITÉ

- **Stationnement**

Créer des poches de stationnement à proximité du centre, notamment dans la future ZAC Cassin ?

- **Relier les nouveaux quartiers au centre**

Aménager des liaisons « douces », une armature structurante pédestre et cyclable

- **De nombreux projets « résidentiels » plus ou moins proches du centre (L'Hermitage, La Gardi, ZAC René Cassin...)**

Un enjeu de connexion entre ces secteurs de développement et le centre

COMMERCES & SERVICES

- **Diversifier l'offre de services**

Une maison France services

- **Valorisation des circuits-courts**

Développer les réseaux de production locale avec l'installation d'une halle ?

- **Intégration du numérique**

Accompagner les artisans-commerçants sur le numérique

Adapter les aménagements au niveau du bd Gilbert Pauriol dans le prolongement de la Grand Rue.

DÉVELOPPEMENT & TOURISME

Un enjeu majeur : Bâtir une stratégie centre-ville

- **Un fort potentiel touristique**

Des enjeux autour du patrimoine « historique » remarquable à valoriser

Un positionnement géostratégique favorable pour attirer des nouveaux habitants mais aussi développer de nouvelles formes de tourisme

Conclusion

- D'ici le mois de juillet 2022, le « projet de territoire » sera validé et complété.
- Un travail complémentaire de l'AUPA avec la commune et les services de la métropole sera réalisé pour formaliser le projet de territoire (intentions urbaines, axes stratégiques...). Ce travail complémentaire s'inscrit dans le programme de travail « Métropole AMP – AUPA ». Un nombre de jours et des financements spécifiques seront alloués à cette action.
- Enfin, la commune, l'AUPA et les services de la métropole AMP rédigeront la convention d'engagement qui comprend :
 - La liste, la priorisation et la description des actions à mener.
 - Le repérage des partenaires à mobiliser.
 - Une première estimation des financements nécessaires, soit en termes d'études complémentaires à mener en 2023 (financements Banque des Territoires), soit en termes d'opérations d'aménagement à lancer.

Sources et bibliographie

- Plan Local d'Urbanisme de Trets, 2017
- PLUi du Pays d'Aix - Métropole AMP - Territoire pays d'Aix, 2021
- Atlas de coordination du Pays d'Aix - 2020 – Métropole AMP - Territoire pays d'Aix
- Pour un accompagnement à la dynamisation commerciale et artisanale, AMI, Métropole AMP, CCI CMA, 2021
- Diagnostic et orientations d'aménagements entrée de ville Nord-Est, plan guide des espaces publics, CAUE13 , 2016
- Analyse du fonctionnement marchand de Trets, Métropole AMP, Mars 2020
- Portrait des communes, Trets, Agam, Aupa, 2020
- Convention d'adhésion Petites villes de demain, Trets, 2020

Contributeurs à la démarche

COMMUNE :

Pascal Chauvin – Maire de Trets

Jean Christophe Sola – Adjoint Urba Trets

Franck Peyronel – DGA Mairie de Trets

Laurent Belotte – DST de Trets

Guillaume Flori – Juriste service urbanisme / Mairie de Trets

Louis Quatelat – Manager de commerces / Mairie de Trets

TERRITOIRE PAYS D'AIX :

Marion Riscatto-Teissier _ AMP CT2

Anne Maudet – CT2- Commerce et Artisanat

METROPOLE :

Sacha Prein_DGADUST DAD Métropole

Marion Demoulin

AUPA :

Ludovic Verre

Doriane Frölich

Anne charlotte Vilmus

Blandine Lhuillier

Amandine Martin Laval

Serge Lerda

SPLA :

Renaud Sore Larregain

Nicolas Lavergne

Sébastien Scaramelli

ETAT :

Thomas Morinière _ DDTM13

Isabelle Lascour _DDTM13



AUPA - Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance
Le Mansard Bât C 4e étage, Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945 - 13090 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 23 12 17

Email aupa@aupa.fr

www.aupa.fr

