

Accompagnement pour la requalification de l'îlot Sailles

VINON-SUR-VERDON

04 octobre 2023

DOCUMENT DE TRAVAIL



Cadre de l'étude

RAPPEL DE LA COMMANDE

Dans le cadre de l'appui aux communes de la convention DLVAgglo/Aupa, l'agence propose un **accompagnement d'aide à la définition d'un programme d'aménagement du secteur de l'îlot Sailles**, qui représente une réelle opportunité pour répondre aux besoins des habitants en termes de logements, activités, équipements et/ou services.

L'étude se déroule en trois temps :

- > un **diagnostic rapide** des besoins de la commune, des atouts et des contraintes que présente l'îlot Sailles
- > un **atelier avec les élus et techniciens** pour définir des intentions programmatiques qui dicteront les réflexions futures sur cet îlot
- > une **synthèse des intentions programmatiques**, transmise par la suite aux élus et techniciens

CALENDRIER



Insertion de la démarche dans le projet communal

La requalification de l'îlot Sailles s'apparente à une opération de renouvellement urbain répondant pleinement à plusieurs des orientations établies dans le PADD du PLU, et notamment l'**affirmation de l'identité du village et de ses quartiers (orientation n°2)** avec :

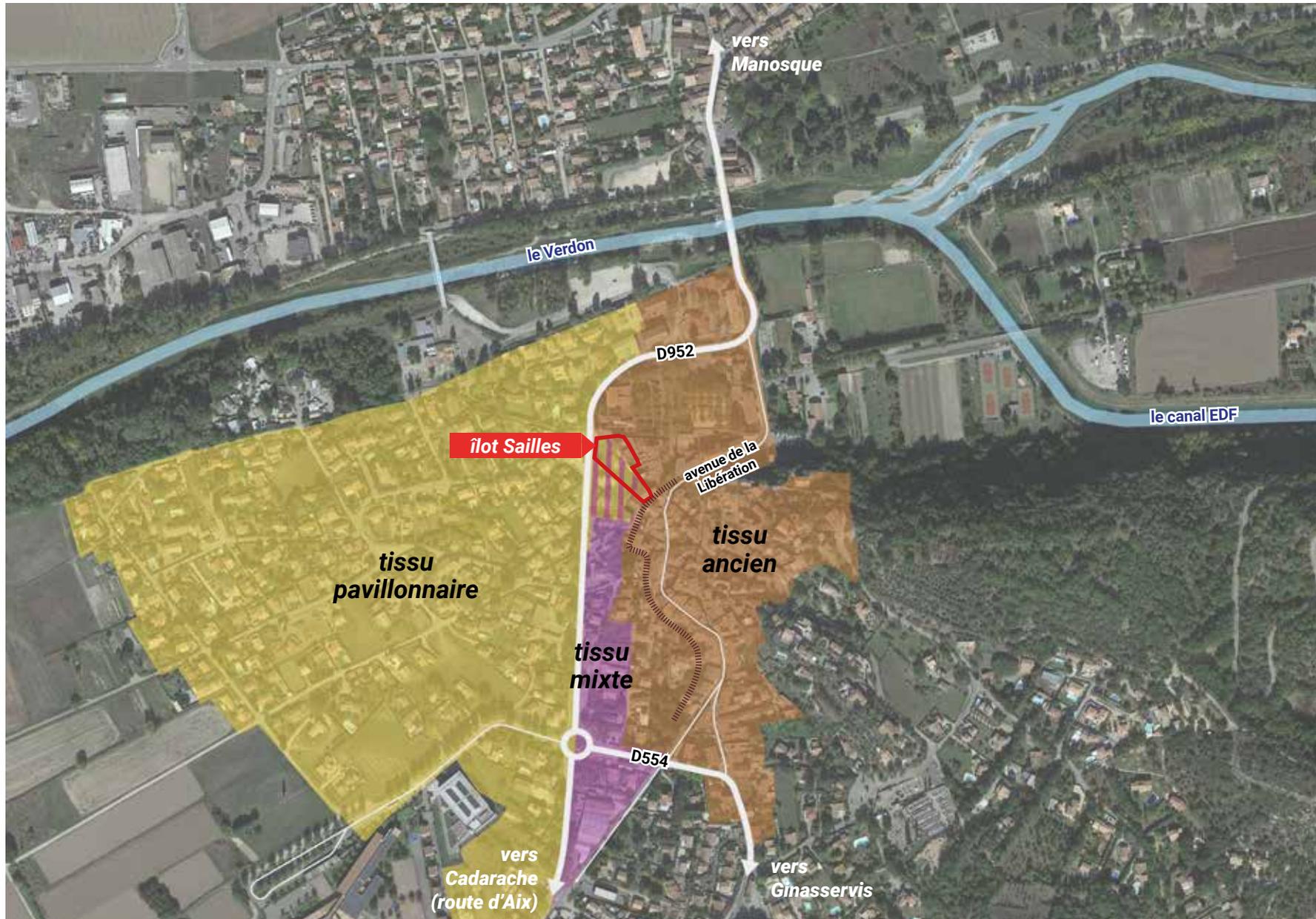
- la **promotion d'une consommation économe de l'espace** par renouvellement et urbanisation raisonnée dans l'objectif plus large de préserver les espaces naturels et optimiser le développement des quartiers,
- la **restructuration et la revitalisation du centre de Vinon-sur-Verdon** par la valorisation du bâti ancien et la mise en valeur des qualités architecturales et urbaines du centre,
- le **renforcement de l'attractivité résidentielle du centre** et la **diversification des formes urbaines**, notamment dans un souci de réduction de la perception de la densité, d'amélioration des transitions urbaines entre les quartiers.



Un îlot stratégiquement situé



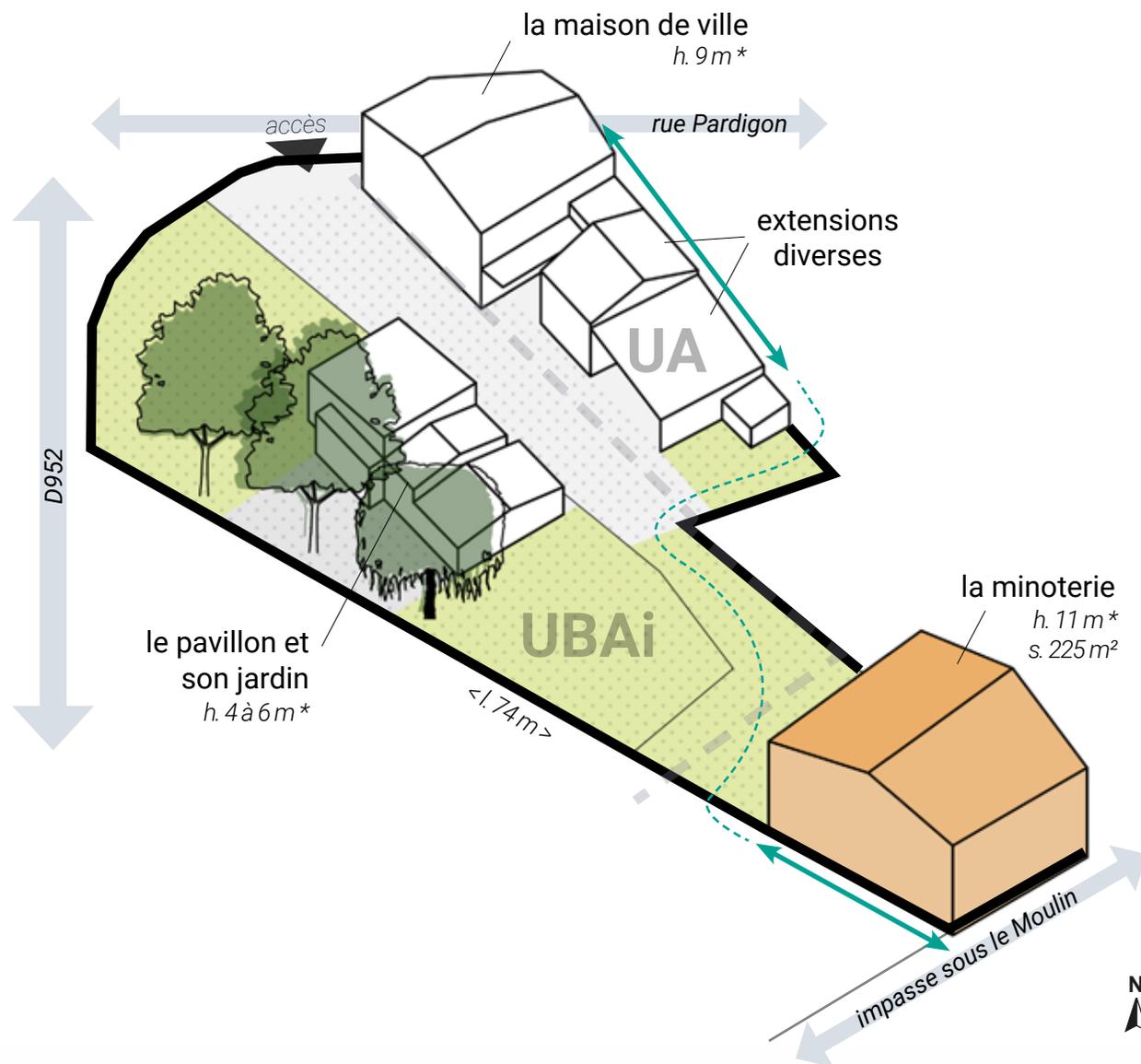
Un îlot à la croisée des tissus urbains



L'îlot dans la silhouette du village

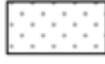


Fiche d'identité de l'îlot Sailles



DONNÉES

surface totale de l'îlot = 2117 m²

-  surface bâtie = 683 m² (32%)
-  surface perméable = 1434 m² (68%)
-  surface de pleine terre = 863 m (40%)

 bâti patrimonial

 une perméabilité à retrouver ?

*Hauteurs à l'égoût

Fiche d'identité de l'îlot Sailles

L'ÎLOT DEPUIS SES ABORDS



1

Le point de vue sur la silhouette du village perché depuis le carrefour et la D952



2

impasse sous le Moulin et accès au centre



3

impasse du Vieux Séchoir

LE CŒUR DE L'ÎLOT

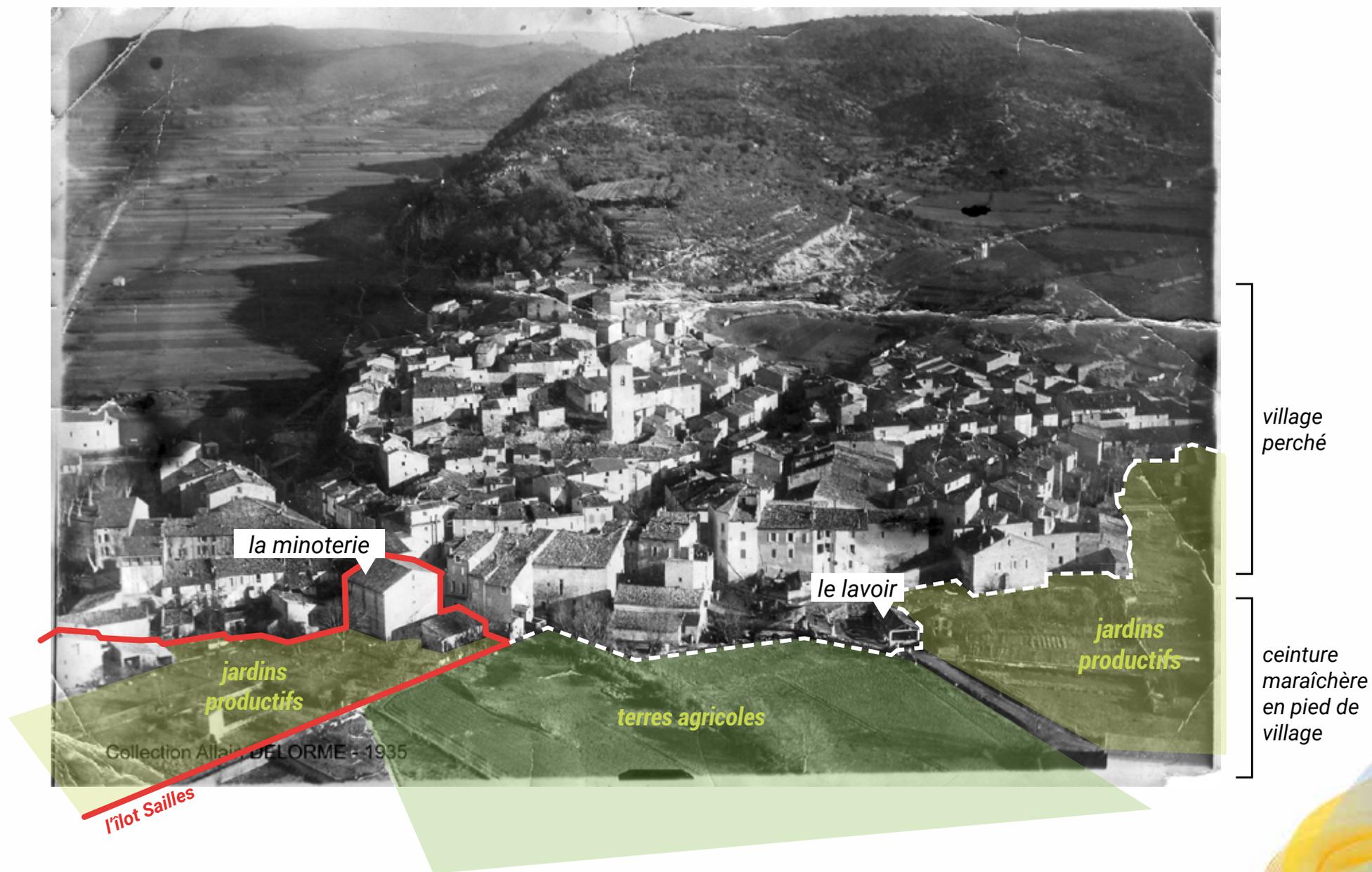


4



5

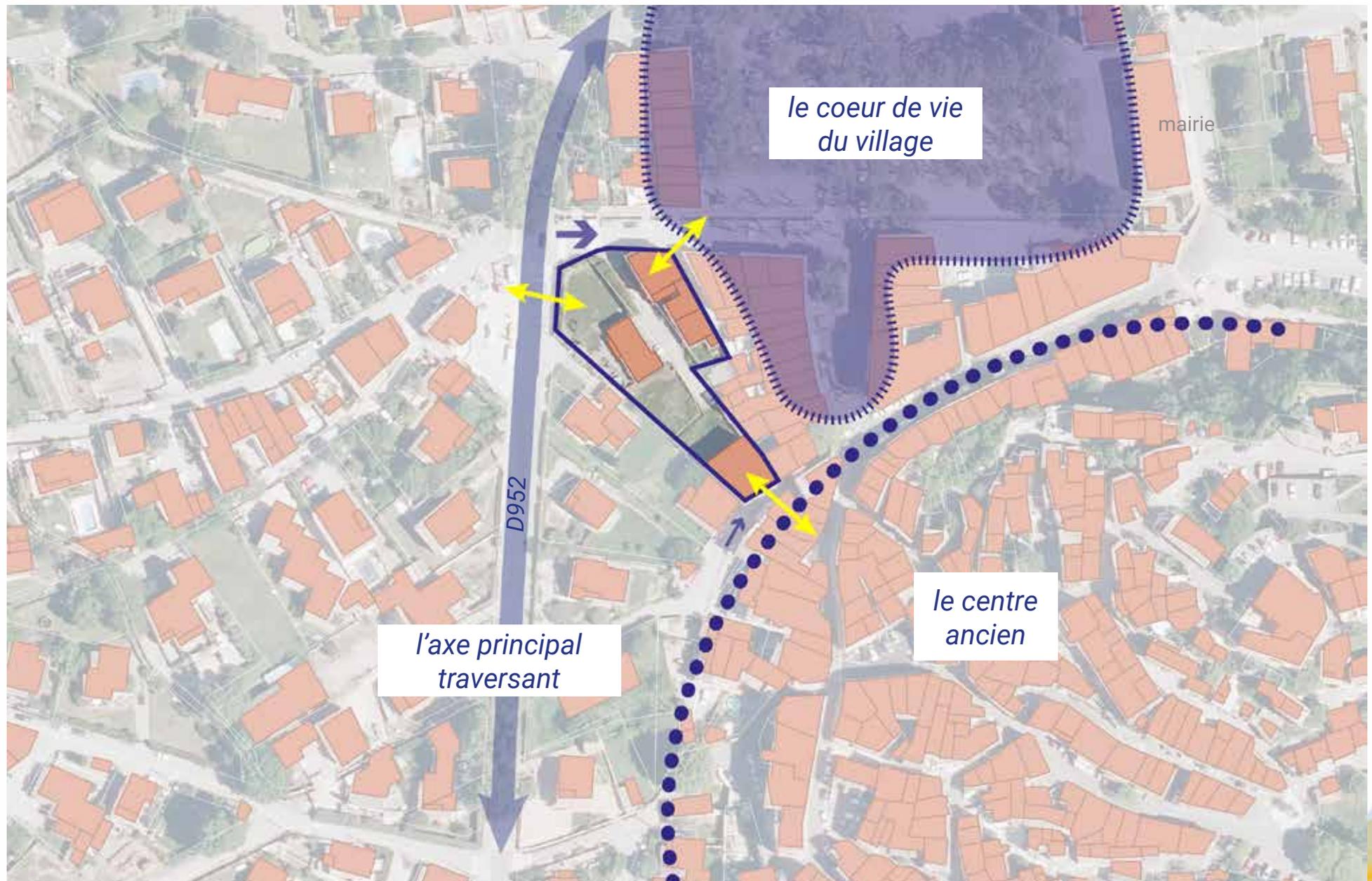
Un îlot autrefois jardin productif - 1935



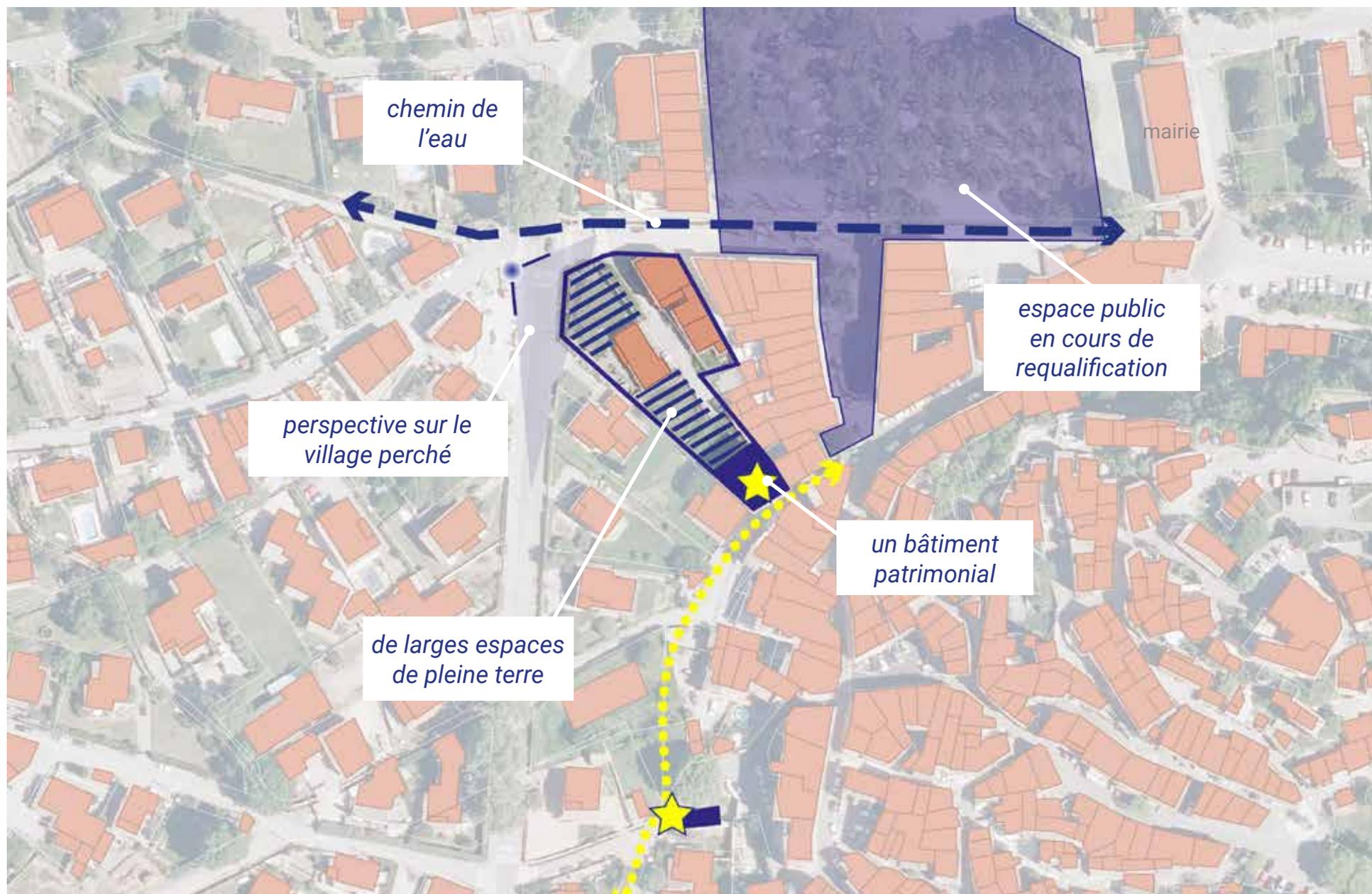
Une proximité avec un centre animé



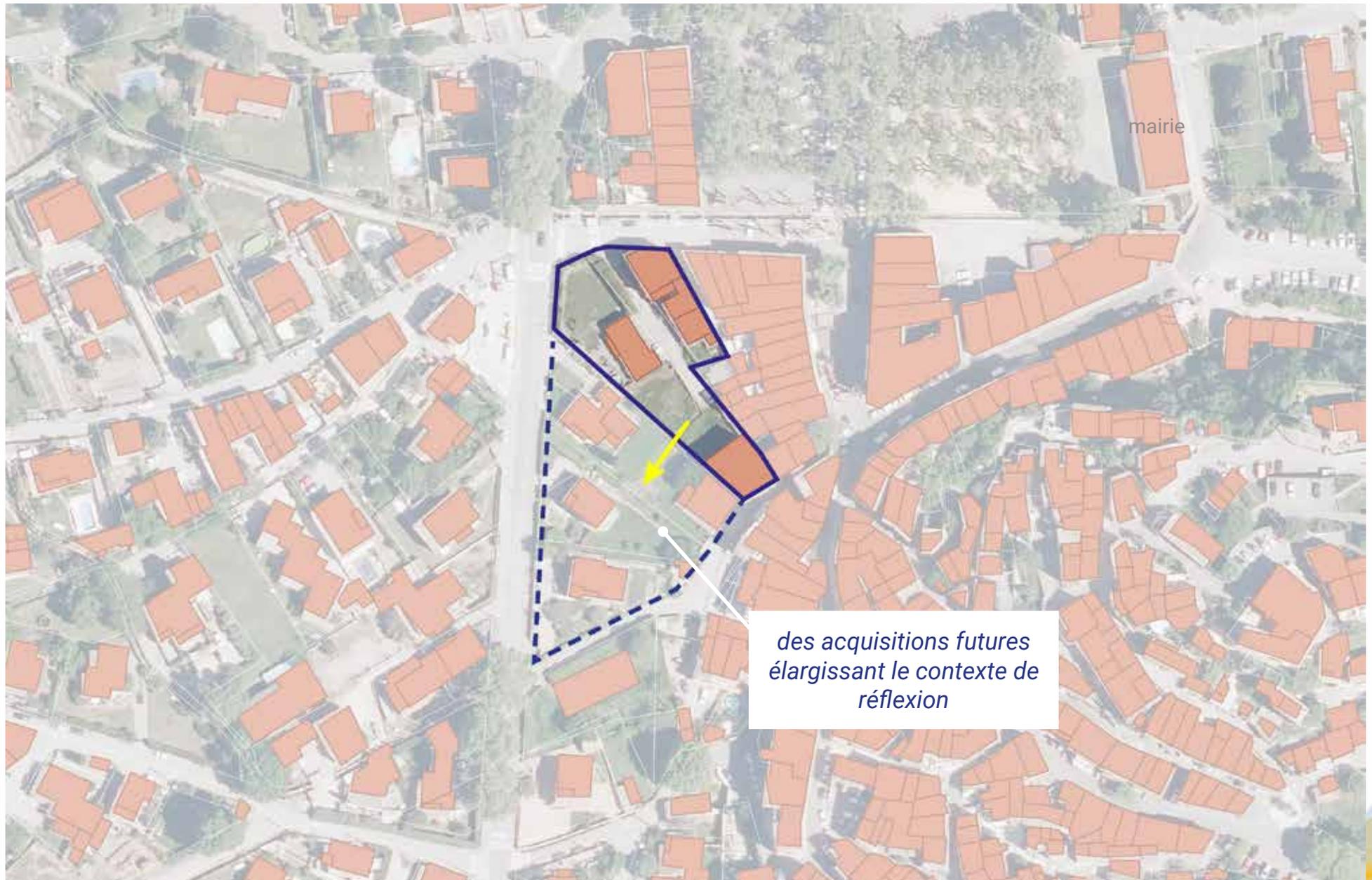
Un îlot en articulation de trois entités urbaines



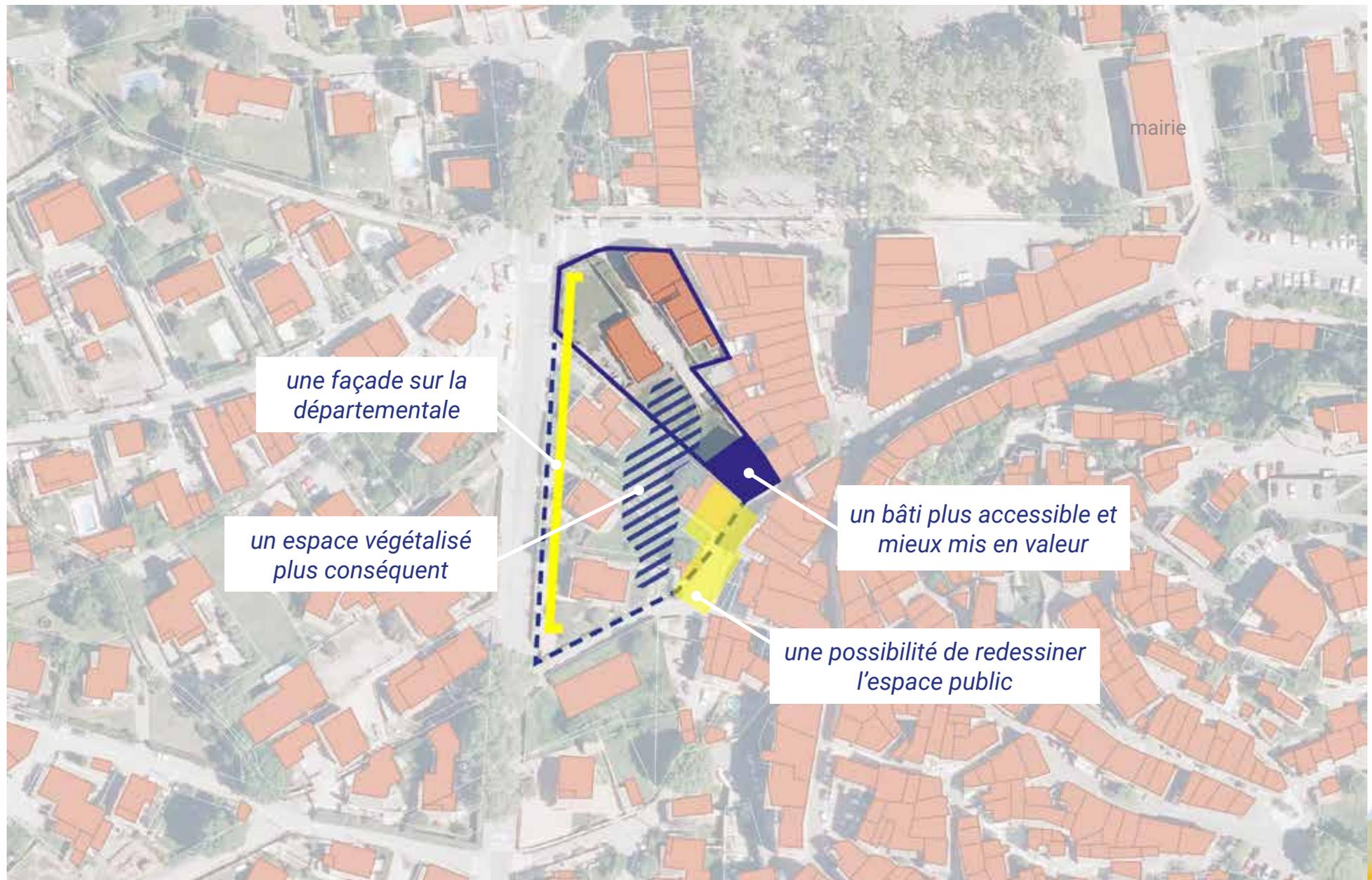
Un cadre de vie qualitatif à exploiter



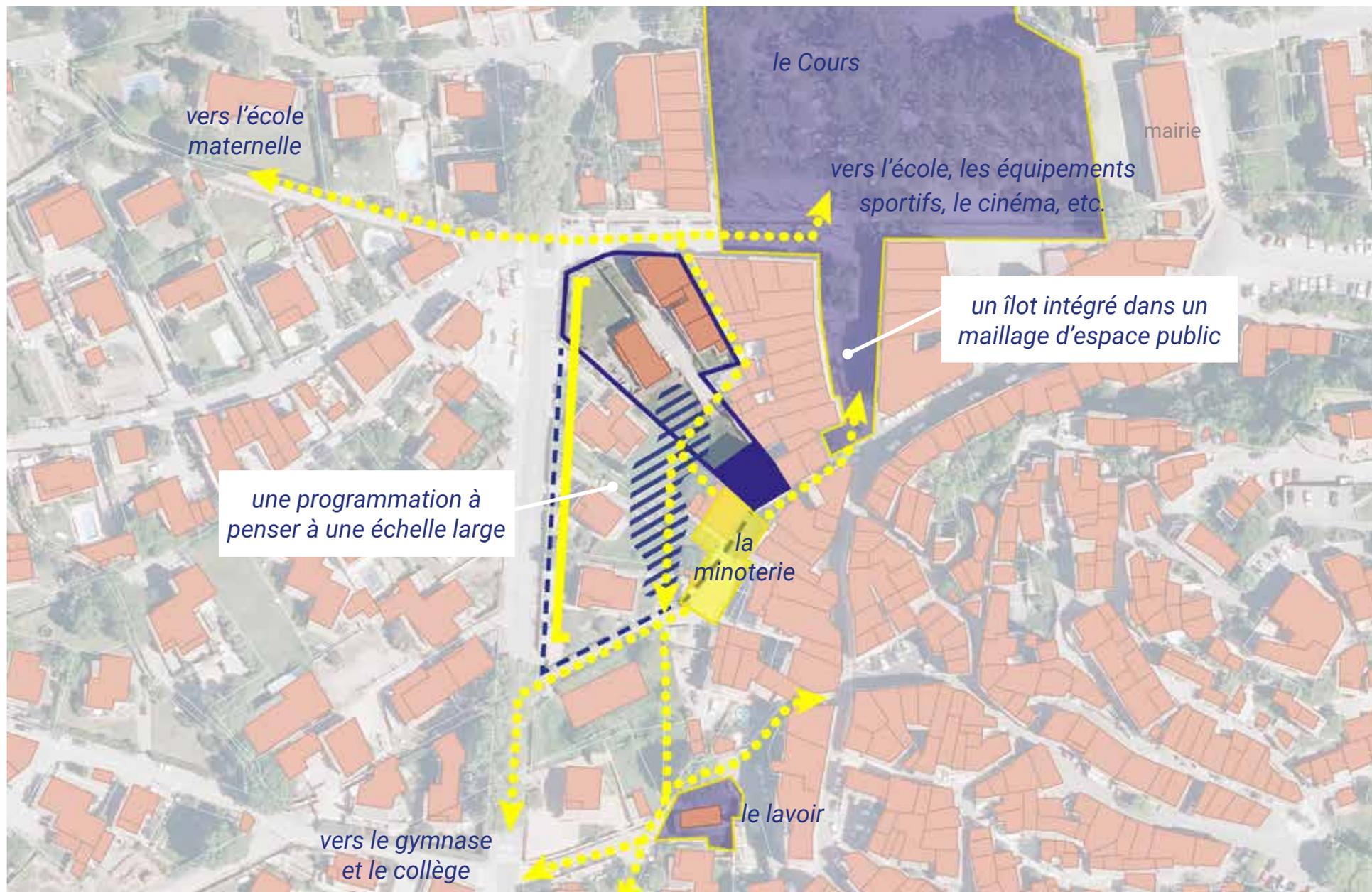
L'amorce d'un morceau de ville à imaginer ?



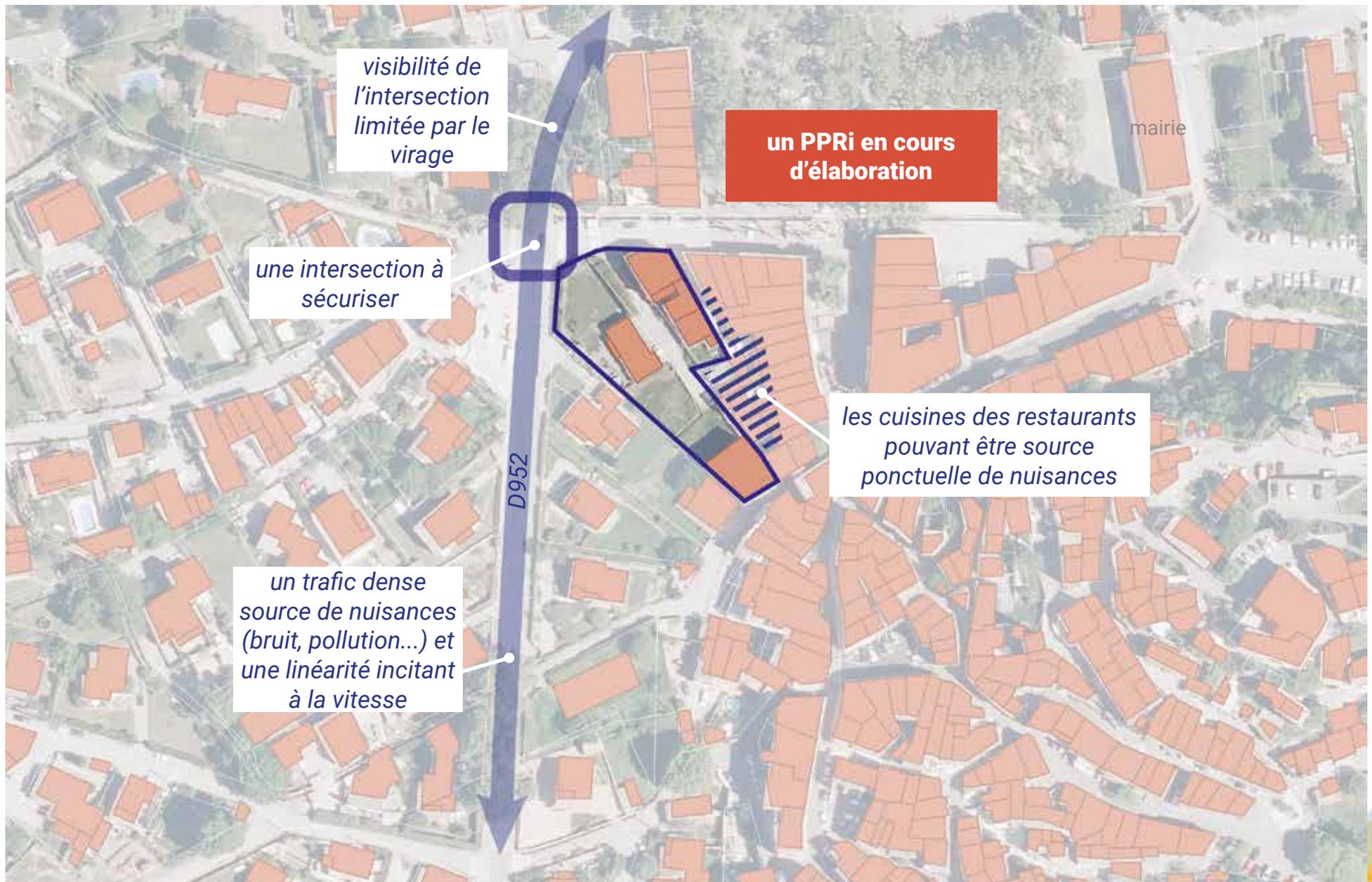
L'amorce d'un morceau de ville à imaginer ?



L'amorce d'un morceau de ville à imaginer ?

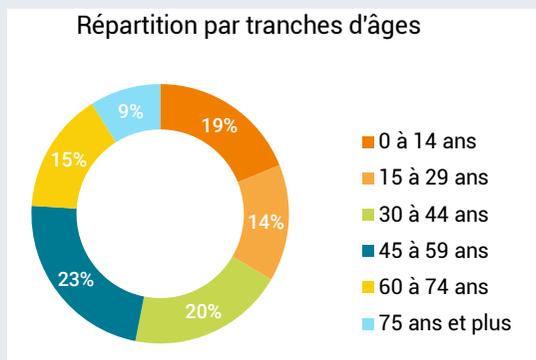


Des risques et nuisances à prendre en compte

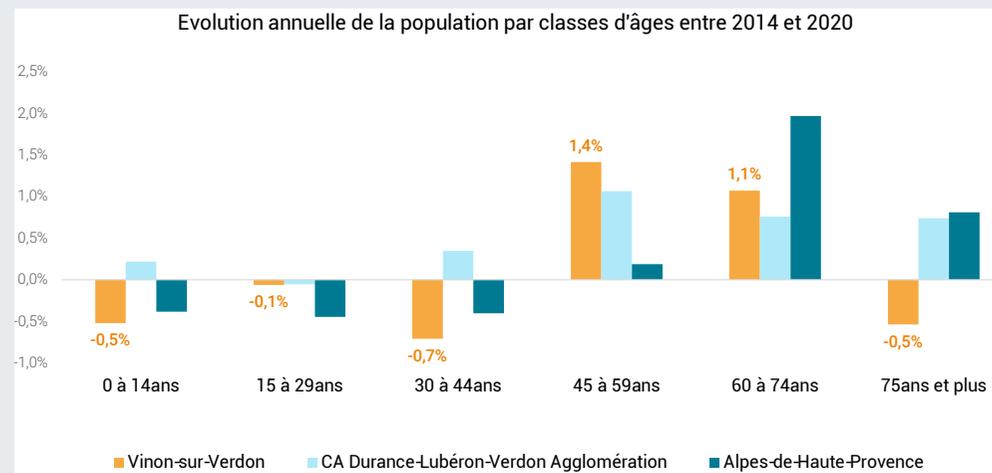


Une démographie stable mais en évolution

- > **Une stabilisation démographique** : +0,2% de variation annuelle entre 2014 et 2020, portée par le solde naturel
- > 1/4 de la population est âgée de plus de 60 ans
- > Vieillissement de la population qui s'accélère :
 - Une diminution importante des tranches d'âges les plus jeunes
 - La tranche d'âge 45-74 ans en augmentation
 - Une diminution des «75 ans et +» : pas d'EHPAD sur la commune ?



Source : INSEE RP 2020



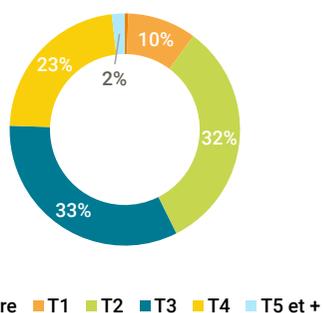
Source : INSEE RP 2020

Un parc social à renforcer

UN DÉFICIT IMPORTANT DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

- > **158 logements sociaux en 2022, soit 8% du parc de résidences principales**
- > Une importante tension sur le logement social ces trois dernières années : taux de tension à 11,1 (4,75 sur DLVA)
- > Contrat de Mixité Sociale en cours d'élaboration :
 - réaliser au total 84 logements sociaux sur la période triennale 2023-2025
 - îlot Sailles : réaliser 10 logements sociaux

Typologies des logements sociaux demandés à DLVAgglo

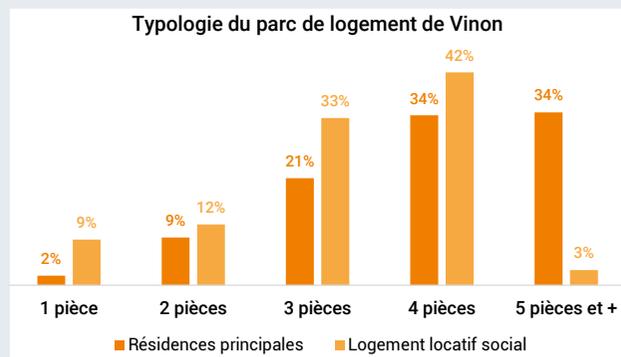


Source : SNE 2019, 2020, 2021

PEU DE GRANDS LOGEMENTS DANS LE LOCATIF SOCIAL

- > Parmi l'ensemble des demandes de l'agglomération, 33% en faveur des T3 et 32% de T2
- > 1/4 des demandes en direction de grands logements
- > **Seulement 3% du parc locatif social est composé de T5 et plus**, contre 34% des résidences principales

Typologie du parc de logement de Vinon

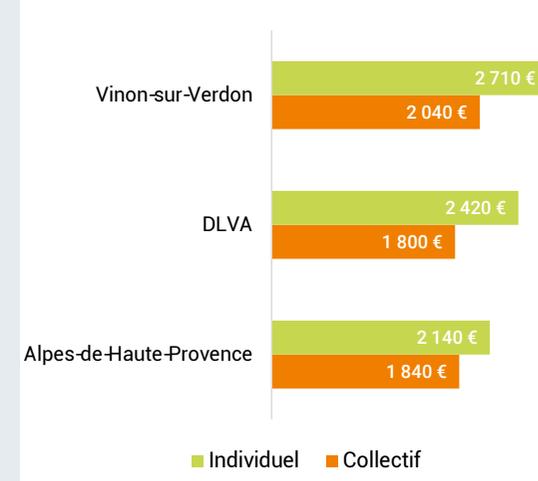


Source : RPLS 2021, INSEE 2020

UN TENSION DU MARCHÉ IMMOBILIER, NOTAMMENT SUR L'INDIVIDUEL

- > Inadéquation des prix de l'immobilier avec les capacités d'accession, notamment chez les jeunes
- > Un attrait plus important pour la maison individuelle
- > Des prix plus élevés que ceux observés aux alentours, tant sur l'individuel que le collectif :

Prix médian au m² sur les 24 derniers mois



Source : Notaires de France, 2023

De nouvelles façons d'habiter

LOGEMENT SOCIAL : CAPACITÉ À PROPOSER UNE VARIÉTÉ D'OPÉRATION ET D'OCCUPATION

- > **Locatif** : locatif social, intermédiaire, habitat inclusif, EHPAD, résidence étudiante, résidence intergénérationnelle,...
- > **Accession** : PSLA (Prêt Social Location-Accession), BRS (Bail Réel Solidaire)



► Résidence labellisée BDM OR
Espaces communs coconstruits
L'Art du Temps, Aix-en-Provence
Famille & Provence



► Résidence Moulin Neuf
Logements sociaux & accession privée
Lambesc



▼ Résidence intergénérationnelle
Au bonheur des âges
Rognac, Famille & Provence

Des espaces communs qualitatifs et supports d'usages

LOGEMENT SOCIAL : CAPACITÉ À PROPOSER UNE VARIÉTÉ D'OPÉRATION ET D'OCCUPATION

- > Travailler les espaces communs et de convivialité
- > Assurer l'animation des lieux via un gestionnaire et/ou association sur place



► Aménagements transitoires
Le Cabanon Vertical
Les Gradins, Arles



Espaces publics & jeux
Maison de santé publique
Ecoquartier de Volonne ◀

Résidence labélisée BDM
La tour de guet, Bailleur H2P
12 logements
Ecoquartier de Volonne ▲



▼ Jardins partagés
Quartier Encagnage, Aix-en-Provence



▼ Aménagements transitoires, Collectif La Rallonge
Clos des Aliziers, Manosque



The background features a complex abstract design. On the left, a solid orange triangle points towards the center. The rest of the page is filled with overlapping, semi-transparent shapes. These include large circles in shades of orange, yellow, and blue, some with a fine dot pattern. Overlaid on these are numerous thin, wavy lines in yellow and blue, creating a sense of movement and depth. The overall aesthetic is modern and dynamic.

Travail en atelier

Objectifs et méthode de travail

1. PRÉSENTATION DE L'ÎLOT ET DES ENJEUX

2. ATELIER

DES INVARIANTS

- la minoterie à conserver et à valoriser
- 10 logements conventionnés a minima

1 Quelles intentions urbaines ?



Définir des intentions urbaines pour l'îlot et ses abords

Support : plan avec feutres et post-it

2 Quels équipements et quels usages ?



Élaborer une ébauche de programmation à l'échelle de l'îlot

Support : plan et étiquettes de propositions d'usages, de public, etc.

3. RESTITUTION





04 42 23 12 17

aupa@aupa.fr

www.aupa.fr

Le Mansard Bât C 4^e étage
1 Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945
13090 Aix-en-Provence